STEGER IMMOBILIENBEWERTUNG

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 für die Ermittlung von Beleihungswerten und Marktwerten HypZert F/M

Röntgenstraße 4a
92224 Amberg

Telefon 09621 / 785 806
Mobil 0172 / 8357993

E-Mail info@ib-steger.de

Aktenzeichen 1 K 63/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

Objektart
Einfamilienhaus mit Garage und Carport

Objektadresse
Am Sand 10
92224 Amberg OT Neubernricht

Auftraggeber
Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg



Bewertungsdaten
Auftragsdatum 16.12.2025
Wertermittlungsstichtag 26.02.2026
Qualitätsstichtag 26.02.2026
Abschlussdatum 28.08.2026

Gutachten Nr.
28-2026 / Exemplar 0 von 3

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang und Fotodokumentation insgesamt 66 Seiten.

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 4
0 ALLGEMEINE ANGABEN 5
0.1 Auftraggeber 5
0.2 Bewertungszweck 5
0.3 Auftrag 5
0.4 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) 5
0.5 Ortsbesichtigung 5
0.6 Wertermittlungsstichtag 5
0.7 Qualitätsstichtag 5
0.8 Eigentümer laut Grundbuch 5
0.10 Interessenskonflikt und Verschwiegenheit 6
0.11 Gutachtenverwendung und Urheberrecht 6
0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung 6
0.13 Bewertungsunterlagen 7
1 LAGEBESCHREIBUNG 9
1.1 Makrolage 9
1.2 Mikrolage 9
1.3 Lagebeurteilung 10
2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 11
2.1 Grundbuch 11
2.2 Planungsrechtliche Beurteilung 11
2.3 Bauordnung 12
2.4 Baulasten 12
2.5 Altlasten 12
2.6 Zuschnitt 12
2.7 Erschließung 12
2.8 Erschließungsbeiträge 13
3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG 14
3.1 Gebäudekonzeption 14
3.2 Wohnfläche 14
3.3 Baubeschreibung 15
3.4 Außenanlagen 17
3.5 Energieausweis 17
3.6 Gebäudezustand 17
4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN 19
4.1 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach ImmoWertV 2021 19
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 20
5 BODENWERTERMITTLUNG 21
5.1 Systematische Darstellung 21
5.2 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses der Stadt Amberg 23
5.3 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses 23
5.4 Bodenwertansatz 24
5.5 Bewertungsgrundstück 25
5.6 Bodenwert 25

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

6 SACHWERTERMITTLUNG 26
6.1 Systematische Darstellung 26
6.2 Herstellungskosten 26
6.3 Brutto-Grundfläche (BGF) 27
6.4 Ansätze der Normalherstellungskosten, Außenanlagen und Baunebenkosten 27
6.5 Regionalfaktor 28
6.6 Alterswertminderungsfaktor 28
6.7 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor 29
6.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 30
6.9 Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert) 31
7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG 32
7.1 Systematische Darstellung 32
7.2 Mietverhältnis / Ist-Miete 33
7.3 Rohertrag / marktüblich erzielbare Erträge 33
7.4 Bewirtschaftungskosten 34
7.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz 36
7.6 Restnutzungsdauer 37
7.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 38
7.8 Ertragswert des Grundstücks 39
8 ZUBEHÖR 40
9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 41
9.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) 41
9.2 Verkehrswert (Marktwert) 41

ANHANG 1: FLÄCHENBERECHNUNG 42
ANHANG 2: GRUNDRISSE (UNMAßSTÄBLICH) 45
ANHANG 3: LAGEPLAN 50
ANHANG 4: LUFTBILD 51
ANHANG 5: UMGEBUNGSKARTE 52
ANHANG 6: ÜBERSICHTSKARTE 53
ANHANG 7: FOTOS 54

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
Art.	Artikel
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
Bd.	Band
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
BRI	Brutto-Rauminhalt
Bl.	Blatt
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
Fl.	Flur
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
k.A.	keine Angabe
KG	Kellergeschoss
lfd.	laufend
M	Maßstab
MD	Dorfgebiet
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
WA	Allgemeines Wohngebiet
WF	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl

Zitate wurden innerhalb des Textes kursiv gedruckt.

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

0 ALLGEMEINE ANGABEN

0.1 Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

0.2 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) zu Zwecken der Teilungsversteigerung.

0.3 Auftrag

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Amberg – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Carport bebauten Grundstücks Am Sand 10, 92224 Amberg OT Neubernricht, zu erstellen. Grundlage des Gutachtens ist die Schätzungsanordnung vom 16.12.2025.

0.4 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

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

0.5 Ortsbesichtigung

26.02.2026 (09.00 Uhr bis 09.50 Uhr)

Das Anwesen wurde am 26.02.2026 durch Herrn Bernd Steger in Begleitung des Antragstellers von außen und von innen besichtigt. Die in dem Gutachten enthaltenen Fotos wurden während der Ortsbesichtigung am 26.02.2026 aufgenommen.

0.6 Wertermittlungsstichtag

26.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.7 Qualitätsstichtag

26.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.8 Eigentümer laut Grundbuch

YYY,
XXX
in Erbengemeinschaft

0.9 Auftragnehmer

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

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

0.10 Interessenskonflikt und Verschwiegenheit

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

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

0.11 Gutachtenverwendung und Urheberrecht

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

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

0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

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

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

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

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

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

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

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

0.13 Bewertungsunterlagen

0.13.1 Normative Bewertungsunterlagen

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002, zuletzt geändert am 17.07.2025
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 12.08.2025
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert 25.07.2025
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25.11.2003
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25.11.2003
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) in der Fassung vom 24.07.2007, zuletzt geändert am 24.10.2015
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.2020, zuletzt geändert am 17.10.2023
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

0.13.2 Objektbezogene Bewertungsunterlagen

- Grundbuchauszug vom 21.11.2025
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg vom 20.12.2024
- Mündliche Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Amberg zur abgabenrechtlichen Grundstückssituation vom 28.08.2026
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Amts für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg vom 10.03.2026
- Eingabepläne zum Bauvorhaben Fritz Schumacher Neubernricht/Amberg-Opf. mit Grundrissen, Ansichten und Schnitt im Maßstab M 1:100 vom 03.09.1962
- Kubatur- und Wohnflächenberechnung zum Bauvorhaben Fritz Schumacher vom 03.09.1962
- Baubeschreibung zum Bauvorhaben Fritz Schumacher vom 09.08.1962

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- Baugenehmigung des Landratsamts Amberg zum Bauvorhaben Fritz Schumacher vom 05.09.1962
- Bauvollendungsanzeige zum Bauvorhaben Fritz Schumacher vom 13.05.1965
- Eingabeplan zum Neubau einer Garage mit Geräteraum mit Grundriss, Ansichten und Schnitt im Maßstab M 1:100 vom 25.04.1962
- Baubeschreibung zum Neubau einer Garage mit Geräteraum vom 05.05.1963
- Baugenehmigung des Landratsamts Amberg zur Errichtung einer Garage vom 31.05.1963
- Bauvollendungsanzeige zum Neubau einer Garage vom 13.05.1965
- Eingabeplan für überdachten Pkw-Stellplatz mit Grundriss und Ansichten im Maßstab M 1:100 vom 18.01.1988
- Bauantrag mit Baubeschreibung für überdachten Pkw-Stellplatz im Anschluss an vorhandene Garage vom 18.01.1988
- Baugenehmigung des Bauordnungsamts der Stadt Amberg für überdachten Pkw-Stellplatz vom 03.02.1988
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Amberg zum 01.01.2024 und zum 01.01.2026
- Grundstücksmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg
- Vergleichspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtteil Neubernricht der Stadt Amberg zum Stichtag 02/2026 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg
- Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnhäuser in der Stadt Amberg mit Stand 05/2025
- IVD-Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien Herbst 2025
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2025/2026 des IVD Instituts
- RIWIS Kreisreport für die Stadt Amberg der bulwiengesa AG
- Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut für die Stadt Amberg aus dem Jahr 2026
- Lageplan und Luftbild der bayerischen Vermessungsverwaltung vom 09.07.2026
- Umgebungskarte und Übersichtskarte von www.stadtplandienst.de vom 09.07.2026

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

1 LAGEBESCHREIBUNG

1.1 Makrolage

Die kreisfreie Stadt Amberg (ca. 44.000 Einwohner) liegt im bayerischen Regierungsbezirk Oberpfalz und ist ganz vom Landkreis Amberg-Sulzbach umgeben. Die nächstgelegenen größeren Städte Nürnberg und Regensburg sind etwa 55 km in westlicher Richtung und etwa 50 km in südöstlicher Richtung entfernt (siehe Anhang 6 – Übersichtskarte).

Als Teil der Metropolregion Nürnberg und des Wirtschaftsraums Mittlere Oberpfalz ist die Wirtschaft der Stadt Amberg mit Industrie-, Handwerk- und Dienstleistungsunternehmen breit aufgestellt. Zahlreiche mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Informationstechnologie, Metallindustrie und Maschinenbau sind in Amberg und im Landkreis Amberg-Sulzbach vertreten. Größter Arbeitgeber in der Region ist die Siemens AG mit ca. 4.300 Beschäftigten. In den Gemeinden Kümmersbruck und Ursensollen im Landkreis Amberg-Sulzbach hat der Automobilzulieferer Grammer AG seinen Firmensitz. Die Ostbayerische Technische Hochschule Amberg-Weiden (OTH) zählt am Standort Amberg ca. 1.500 Studenten in den Fakultäten Elektrotechnik, Medien und Informatik sowie Maschinenbau und Umwelttechnik.

Amberg gehört zum Verbund „Bayerische Eisenstraße“, die zwischen Pegnitz und Regensburg historische Industrie- und Kulturdenkmäler verbindet, und liegt am Fünf-Flüsse-Radweg, ein ca. 320 km langer Fernradweg, der als Rundweg die Städte Nürnberg, Amberg, Regensburg und Kelheim verbindet.

Die verkehrstechnische Infrastruktur der Stadt Amberg ist gut. Sie umfasst neben der Bundesautobahn A 6 (Goldene Bremm – Waidhaus) mit insgesamt drei Anschlussstellen die Bundesstraßen B 85 (Berga – Passau) und B 299 (Waldsassen – Altenmarkt an der Alz). Rund 25 km östlich verläuft die Bundesautobahn A 93 (Dreieck Holledau – Hof). Über das Schienennetz ist Amberg mit den Städten Nürnberg, Schwandorf und Regensburg verbunden. Der internationale Flughafen Nürnberg „Albrecht Dürer“ liegt in westlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 70 km bzw. ca. 50 Minuten Fahrzeit.

Die Arbeitslosenquote lag in der kreisfreien Stadt Amberg im Februar 2026 mit 6,1 % deutlich über dem Landesdurchschnitt Bayerns von 4,4 % und etwas unter dem Bundesdurchschnitt von 6,5 %. Die Kaufkraft wird für 2026 mit 31.471 € je Einwohner angegeben, dies entspricht einem Kaufkraftindex von 98,3 (Deutschland = 100).

1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 4,0 km nördlich des Stadtzentrums von Amberg (Marktplatz) im Stadtteil Neubernricht, der nahtlos in den Ortsteil Kienlohe des Markts Hahnbach im Landkreis Amberg-Sulzbach übergeht. Der Amberger Bahnhof liegt ca. 4,0 km südöstlich.

Das mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Carport bebaute Grundstück liegt auf der südöstlichen Seite der Straße „Am Sand“. Die Straße „Am Sand“ liegt in einer Tempo 30-Zone und dient als Ortsdurchgangsstraße im Wesentlichen der Erschließung der Wohnbebauung im Stadtteil Neubernricht. Sie ist entsprechend unregelmäßig befahren und das Bewertungsobjekt weitgehend ruhig gelegen.

Die Bebauung der näheren Umgebung ist durch 1- bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser unterschiedlicher Baujahre sowie durch eine benachbarte Lagerhalle geprägt.

Rund 250 m südwestlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich die Haltestelle „Neubernricht Am Sand“ der Buslinien 455 (Amberg – Hirschau – Schnaittenbach – Neuersdorf – Weiden) und 458 (Amberg – Hahnbach – Vilseck). Das überregionale Verkehrsnetz und das Amberger Stadtzentrum sind über die ca. 700 m südwestlich verlaufende Bundesstraße B 299 (Waldsassen – Altenmarkt an der Alz) gut erreichbar. Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenraum entlang der Straße „Am Sand“ sowie im näheren Umfeld in eingeschränkter Anzahl zur Verfügung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einer Entfernung von bis zu 2,0 km mit den in südwestlicher Richtung gelegenen Discountmärkten von Lidl und Norma und einem Edeka-Supermarkt in ausreichender Zahl vorhanden. Geschäfte des längerfristigen Bedarfs sind insbesondere in der Amberger Innenstadt vorhanden (siehe Anhang 5 – Umgebungskarte).

1.3 Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als durchschnittliche Wohnlage zu bewerten. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in der Straße „Am Sand“ sind das Grundstück und das zu bewertende Einfamilienhaus mit Garage und Carports bezüglich der ausgeübten Wohnnutzung als weitgehend ruhig gelegen zu beurteilen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durchschnittlich. Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist als gut zu beurteilen. Die Nahversorgung ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Amberg
Grundbuch von Ammersricht
Grundbuchblatt 928

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.	Flurstück Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Ammersricht 824/6	Neubernricht, Am Sand 10, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten	736 m²
Gesamt			736 m²

Abteilung I – Eigentümer
YYY,
XXX
in Erbengemeinschaft

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen
Keine Eintragungen.

Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
Nicht berücksichtigt.

2.2 Planungsrechtliche Beurteilung

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg vom 20.12.2024 ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt.

Gemäß § 4 BauNVO dienen „Allgemeine Wohngebiete“ vorwiegend dem Wohnen. Baurechtlich zulässig sind demnach insbesondere Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines Baulinienplans. Die Beurteilung des Baurechts hat nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu erfolgen.

Die anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Bauvorhaben Fritz Schumacher Neubernricht/ Amberg-Opf. vom 03.09.1962, zum Neubau einer Garage mit Geräteraum vom 25.04.1962 und für überdachten Pkw-Stellplatz vom 18.01.1988, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Kubaturberechnung zum Bauvorhaben Fritz Schumacher vom 03.09.1962 sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelte Grundfläche der Bestandsbebauung liegt bei ca. 224 m², bezogen auf die vorhandene Grundstücksgröße von 736 m² entspricht dies einer GRZ von ca. 0,30. Die näherungsweise ermittelte Geschossfläche liegt bei gerundet 147 m², bezogen auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks von 736 m² entspricht dies einer GFZ von ca. 0,20 (siehe Anhang 1 – Flächenberechnung).

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Soweit anhand der planungsrechtlichen Vorgaben und der vorhandenen Unterlagen sowie der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Umgebungsbebauung erkennbar, ist das Bewertungsgrundstück mit der Bestandsbebauung baurechtlich nahezu vollständig ausgenutzt. Augenscheinlich ist keine Baurechtsreserve vorhanden. Endgültig ist dies nur durch Bauantrag oder Bauvoranfrage zu klären, dies gehört nicht zum Aufgabenbereich des Sachverständigen.

Das Bewertungsgrundstück und die Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück sind nicht in der bayerischen Denkmalliste geführt. Das Bewertungsgrundstück liegt laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht im Einzugsbereich überschwemmungsgefährdeter Gebiete.

2.3 Bauordnung

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.

2.4 Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Lasten werden in Abteilung II des Grundbuches geführt. In Abteilung II des Grundbuches liegen keine derartigen Eintragungen vor.

2.5 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Amts für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg vom 10.03.2026 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen weder Erkenntnisse zum Altlastenanfangsverdacht des Bewertungsgrundstücks, noch zu früheren Altlastensanierungen vor.

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Gegebenheiten festgestellt werden, die Altlasten vermuten lassen. Für die Wertermittlung werden normale und ungestörte Bodenverhältnisse vorausgesetzt, soweit diese durch die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses bzw. die durch den Gutachterausschuss bekannt gegebenen Vergleichskaufpreise abgebildet sind.

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

2.6 Zuschnitt

Das zu bewertende Grundstück ist nahezu trapezförmig geschnitten. Es liegt südöstlich der Straße „Am Sand“ überwiegend auf dem Niveau des angrenzenden Geländes und etwas über dem Niveau des nordöstlichen Nachbargrundstücks Das Grundstück ist vermessen und abgemarkt sowie leicht nach Südwesten abfallend. Das Grundstück ist entlang der Straße „Am Sand“ ca. 40,0 m lang. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 33,0 m. Die Grundstückstiefe variiert zwischen ca. 13,5 m und ca. 30,5 m (siehe Anhang 3 – Lageplan).

2.7 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird von nordwestlicher Seite der Straße „Am Sand“, die im Bereich des Bewertungsobjekts asphaltiert ist, aus erschlossen. Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Straßenraum entlang der Straße „Am Sand“ sowie im näheren Umfeld in eingeschränkter Anzahl zur Verfügung.
Die Breite der Straße „Am Sand“ variiert im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen ca. 5,00 m und ca. 5,50 m (inkl. der unbefestigten Seitenstreifen). Anschlüsse für die Versorgungsmedien wie Wasser, Kanal, Telefon und Strom sind vorhanden.

2.8 Erschließungsbeiträge

Laut mündlicher Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Amberg (Herr Strobl, Tel. 09621/101-401) vom 28.08.2026 sind keine Beiträge nach § 127 BauGB oder Kommunalabgabengesetz offen. Somit erfolgt die Wertermittlung für den erschließungsbeitragsfreien Zustand. Gegebenenfalls noch anfallende Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB oder Kommunalabgabengesetz sind entsprechend nicht berücksichtigt.

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Gebäudekonzeption

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem vollständig unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (KG, EG, OG und nicht ausgebautes DG) und mit einer nicht unterkellerten, erdgeschossigen Garage mit Geräteraum und anschließendem Carport bebaut. Nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen wurden das Einfamilienhaus und die Garage mit Geräteraum im Jahr 1965 errichtet. Der Carport wurde im Jahr 1987 an die Garage mit Geräteraum angebaut. Das Einfamilienhaus besitzt einen Eingang an der Nordwestfassade, der über den Grundstückszugang von Nordosten von der Straße „Am Sand“ aus erschlossen wird. Die Zufahrt zur Garage und zum Carport erfolgt über die Grundstückszufahrt von Nordwesten von der Straße „Am Sand“ aus. Die vertikale Erschließung des Einfamilienhauses erfolgt über Treppen an der nordwestlichen Gebäudeseite. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss ist über eine Holzeinschubtreppe vom Flur im Obergeschoss erreichbar.

Das Einfamilienhaus verfügt im als Hochparterre ausgeführten Erdgeschoss über ein großzügiges Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche und ein WC, die mit Ausnahme des Esszimmers und des WCs alle über einen zentralen Flur vom Windfang vom Hauseingang aus erschlossen werden. Das Esszimmer ist über die Küche und das Wohnzimmer erreichbar. Das WC wird direkt vom Windfang aus erschlossen. Dem Wohnzimmer ist eine nach Südosten orientierte, teilweise überdachte Terrasse vorgelagert. Im Obergeschoss sind ein Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer vorhanden, die mit Ausnahme des Schlafzimmers alle über einen zentralen Flur aus erschlossen werden. Das Schlafzimmer ist über das Ankleidezimmer zugänglich. Dem Schlafzimmer und einem Kinderzimmer ist ein nach Südosten orientierter Balkon vorgelagert. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss ist über eine Holzeinschubtreppe vom Flur im Obergeschoss aus zugänglich und dient zu Lagerzwecke. Im Kellergeschoss des Einfamilienhauses befinden sich neben dem Heizungs- und Öllagerraum und dem Hausanschlussraum, ein Hobbyraum, ein Abstellraum und eine Werkstatt, die mit Ausnahme des Hobbyraums und der Werkstatt alle über einen zentralen Flur erschlossen werden. Der Hobbyraum ist über den Hausanschlussraum und die Werkstatt über den Abstellraum zugänglich.

Bei der Garage mit Gartengeräteraum handelt es sich um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit Pultdach. Der Carport wurde in Verlängerung des Pultdachs errichtet. Die Garage verfügt über einen Kfz-Stellplatz mit üblichen Abmessungen und über einen separat zugänglichen Gartengeräteraum zu Abstellzwecke. Der Carport verfügt ebenfalls über einen Kfz-Stellplatz mit üblichen Abmessungen.

3.2 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses liegt gemäß näherungsweiser Berechnung anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Bauvorhaben Fritz Schumacher Neubernricht/Amberg-Opf. im Maßstab M 1:100 vom 03.09.1962 und anhand der Wohnflächenberechnung zum Bauvorhaben Fritz Schumacher vom 03.09.1962 sowie anhand der Eindrücke vor Ort und des vor Ort vorgenommenen Aufmaßes bei gerundet 121 m² (siehe Anhang 1 – Flächenberechnung). Das Wohnflächenverhältnis (Wohnfläche exkl. Terrasse / wertrelevante Geschossfläche) liegt mit rund 77,5 % im Bereich der Daten vergleichbarer Objekte. Zusätzlich sind zwei Kfz-Stellplätze in der Garage und im Carport vorhanden.

Die Grundrisskonzeption des Einfamilienhauses ist insgesamt zweckmäßig angelegt. Die einzelnen Räume weisen je Nutzung eine übliche und ausreichend dimensionierte Größe auf. Die na-

türliche Belichtung und Belüftung der Wohnflächen sind gut. Die nach Südosten orientierte, teilweise überdachte Terrasse im Erdgeschoss und der nach Südosten orientierte Balkon im Obergeschoss sind für die Wohnnutzung vorteilhaft. Die vertikale Erschließung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen ist. Die Ausstattungsqualität des Einfamilienhauses mit Garage und Carport ist zweckmäßig, aber nicht mehr zeitgemäß. Insgesamt ist der Wohn- und Nutzwert als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

3.3 Baubeschreibung

Konstruktion	Massivbauweise.
Fassade	Putzfassade mit Anstrich.
Dach	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung.
Decken	Massivdecken über KG und EG aus Stahlbetonsteinen, Holzbalkendecke über OG. Decken teilweise mit Holz verkleidet.
Wände	Außen- und Innenwände aus iso-span-Mantelbeton-Mauerwerk. Kelleraußenwände aus Schwerbetonsteinen und Kellerinnenwände aus Ziegelmauerwerk.
Treppen	Treppe vom EG zum OG als Holztreppe mit Textilauflagen und Metallgeländer mit PVC-Handlauf sowie mit wandseitigem Edelstahlhandlauf, Treppe vom EG zum KG als Massivtreppe aus Stahlbeton mit wandseitigem Edelstahlhandlauf. Holzeinschubtreppe vom OG zum nicht ausgebauten DG.
Fenster	Kunststofffenster und Kunststofffenstertüren mit Isolierverglasung und mit manuell betriebenen Kunststoffrollläden sowie Sicherheitsbeschlag und teilweise mit Insektenschutz. Giebelfenster im DG aus einfach verglasten Holzfenstern. Dachluke aus Stahl mit Drahtverglasung. Kellerfenster als Holzfenster mit Isolierverglasung und einfach verglaste Stahlfenster mit Mäusegitter.
Türen	Hauseingangstür als Holztür mit Glasausschnitten in Holzzarge. Innentüren als Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt, in Holzzargen sowie Holzfalttür zwischen Wohn- und Esszimmer im EG. Zugangstür zum Keller als Holztür in Holzzarge. Kellertüren als Stahltüren in Stahlzargen und Holztüren in Holzzargen.

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bodenbeläge	Parkett, Laminat, Textil-, PVC- und Keramikbodenbeläge in den Wohnräumen. Gestrichener Betonboden und PVC-Bodenbelag im KG.
Heizung	Zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung über Öl-Heizkessel (Baujahr 1989) mit zwei Stahltanks mit einem Fassungsvermögen von jeweils ca. 1.500 L sowie teilweise dezentrale Warmwasserversorgung über elektrisch betriebene Warmwasserboiler. Beheizung der Wohnräume über Gliederheizkörper. Zusätzliche Raumwärme im Esszimmer im EG über einen mit Holz befeuerten Einzelofen. Beheizung des Hobbyraums im KG über Plattenheizkörper. Zuständiger Bezirksschornsteinfeger Martin Menzel (Anschrift: Zum Bayerischen Brückl 14, 92284 Poppenricht; Telefon: 09621/911472; E-Mail: schlotfegermartin@t-online.de).
Sanitärinstallationen	WC im EG mit Stand-WC mit Druckspülung und Handwaschbecken mit Zweihebelmischbatterie. Wände türhoch gefliest. Badezimmer im OG mit Stand-WC mit Druckspülung sowie mit Handwaschbecken und Badewanne, jeweils mit Einhebelmischbatterie und Waschmaschinenanschluss. Wände ca. 1,80 m bis türhoch gefliest. Gartenwasseranschlüsse an der Nordost- und Südwestfassade.
Elektroinstallationen	Zweckmäßige, aber nicht mehr zeitgemäße Elektroinstallation mit Stromversorgung über übliche Wand- und Deckenauslässe. Elektroleitungen im KG teilweise auf Putz und in Kabelkanälen.
Sonstiges	Teilweise überdachte Terrasse im EG in Massivbauweise mit Keramikbodenbelag und Zugangstreppe in Stahlkonstruktion mit Betontrittstufen und einseitigem Edelstahlgeländer sowie mit Sichtschutzwand in Stahl-Drahtglas-Konstruktion und mit manuell betriebener Markise. Balkon im OG aus Stahlbetonbodenplatte mit Keramikbodenbelag und Absturzsicherung aus Metall mit Fassadenplattenverkleidung. Einbauküche mit Handwaschbecken, Herd, Ofen, Spülmaschine und Kühlschrank. Elektrisch betriebener Treppenlifter vom EG zum OG. Garage in Massivbauweise aus Mauerwerkswänden und mit Pultdach in Holzkonstruktion mit Wellfaserzementplatteneindeckung sowie mit Betonboden, elektrisch betriebenem Metallkipptor, Stahltür in Stahlzarge, vergitterte Stahlfenster mit Ein-

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

fachverglasung.

Carport in Holzkonstruktion in Verlängerung zu der Garage mit Pultdach in Holzkonstruktion mit Wellfaserzementplatteneindeckung.

3.4 Außenanlagen

Die Grundstückszufahrt und der Grundstückszugang sowie die Wege und sonstigen befestigten Oberflächen sind mit Betonverbundpflaster und Waschbetonplatten befestigt. Der Zugang zum Hauseingang erfolgt über eine Außentreppe aus Kunststeinstufen mit Metallgeländer und Vordach in Metall-Glas-Konstruktion. Straßenseitig ist das Bewertungsgrundstück mit einem Holzlattenzaun mit Metallpfosten und Betonpfosten sowie Betonsockel eingefriedet und mit einer schmiedeeisernen Metalltür und einem schmiedeeisernen Metalltor zwischen Betonpfosten abgeschlossen. Die Einfriedung zu den Nachbargrundstücken besteht aus einem Maschendrahtzaun mit Metallpfosten und Betonsockel. Der Höhenniveauunterschied zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem nordöstlichen Nachbargrundstück ist über eine Stützmauer aus Stahlbeton eingeebnet.

3.5 Energieausweis

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer bzw. Vermieter/Verpächter dem Käufer/Mieter einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrags hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon unverzüglich zu übergeben. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 16 Abs. 5 EnEV 2014).

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Für die Erstellung des Gutachtens wurde ein Energieausweis nicht vorgelegt. Inwieweit ein Energieausweis für das Gebäude vorhanden ist, ist nicht bekannt.

Am Immobilienmarkt in der kreisfreien Stadt Amberg war nach Recherchen des Gutachters bei Gebrauchtimmobilien bisher überwiegend festzustellen, dass die energetische Beschaffenheit von Gebäuden durch Kaufinteressenten nur untergeordnet oder gar nicht wahrgenommen wurde und damit keinen wesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung besaß. Ausnahmen bildeten Immobilien, die sich aufgrund ihrer energetischen Eigenschaften für zinsvergünstigte Darlehen eignen. Seit der Energiekrise im Zuge des Ukrainekriegs und der politischen Diskussion im Zuge der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes ist jedoch festzustellen, dass inzwischen die energetische Beschaffenheit des Bewertungsobjekts wertbeeinflussend ist.

3.6 Gebäudezustand

Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Garage und Carport befindet sich in einem insgesamt nicht gepflegten und unterdurchschnittlich instand gehaltenen Zustand. Bei der Ortsbesichtigung war ein deutlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau erkennbar. Das Einfamilienhaus mit Garage und Carport entspricht nicht den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz.

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Die Gebäudeausstattung wird den heute üblichen Ansprüchen an eine zeitgemäße Wohnnutzung überwiegend nicht mehr gerecht. Neben den durch den täglichen Gebrauch entstandenen generellen Abnutzungserscheinungen (z.B. Schönheitsreparaturen), die im Rahmen der üblichen Instandhaltung zu beseitigen sind, waren bei der Ortsbesichtigung insbesondere folgende Schäden / Mängel / Überalterungen erkennbar:

- Nicht zeitgemäße Wärmedämmung der obersten Geschossdecke bzw. der Dachhaut.
- Überarbeitungsbedürftige Fassade.
- Erneuerungsbedürftige Hauseingangstür.
- Erneuerungsbedürftige Innentüren.
- Modernisierungsbedürftige Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen.
- Erneuerungsbedürftige Heizungsanlage.
- Modernisierungsbedürftiges Bad und WC.
- Überwiegend erneuerungsbedürftige teilwiese überarbeitungsbedürftige Bodenbeläge.
- Überarbeitungsbedürftige Bodenbelag im KG.
- Erneuerungsbedürftige Wand- und Deckenbekleidungen.
- Beseitigung der Feuchteschäden im Kellergeschoss.
- Erneuerungsbedürftiger Bodenbelag und Verkleidung der Terrasse im EG.
- Erneuerungsbedürftige Trittstufen der Treppe zur Terrasse im EG.
- Erneuerungsbedürftiger Bodenbelag des Balkons im OG.
- Instandsetzungsbedürftige Garage mit entsorgungsbedürftiger Dacheindeckung.
- Instandsetzungsbedürftiger Stahlbetonpfosten im Bereich des Grundstückszugangs.

Die oben aufgeführten Mängel / Schäden / Überalterungen müssen beseitigt werden, um das Gebäude an die Anforderungen aktueller und moderner Wohn- und Lebensverhältnisse anzupassen. Der Aufwand hierfür wird unter Berücksichtigung der anteiligen Alterswertminderung mit ca. 125.000 € inkl. 20 % Baunebenkosten als marktgerecht eingeschätzt (121 m² Wohnfläche x 1.500 €/m² Wohnfläche x 1,2 x 45/80 = 122.513 € = ca. 125.000 €).

In welchem Umfang die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden, ist dabei stark von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten eines potentiellen Erwerbers abhängig. Da nicht abschließend beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden hingenommen und welche beseitigt werden, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden. Insgesamt wird eine Wertminderung von ca. 125.000 € als angemessen erachtet. Sie ist nicht mit Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswerts (Marktwerts) gleichzusetzen.

Nach Abschluss der angenommenen und erforderlichen Instandsetzung und Modernisierung wird der Wohnwert als durchschnittlich beurteilt.

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie unbebauten Grundstücken erfolgt am Immobilienmarkt üblicherweise anhand des Vergleichswertverfahrens oder mit Ausnahme von unbebauten Grundstücken vorrangig anhand des Sachwertverfahrens. Renditeüberlegungen spielen beim Erwerb oder bei der Errichtung dieser Objektarten, in der Regel infolge einer renditeunabhängigen Eigennutzung, meist eine untergeordnete Rolle.

Ein Vergleichswertverfahren kann für die Bewertung des Einfamilienhauses mit Garage und Carport nicht angewendet werden, da keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 oder von objektspezifisch anpassbarer Vergleichsfaktoren im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV 2021 vorliegt, die hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Das Sachwertverfahren ist vorwiegend dann anzuwenden, wenn nach der Einschätzung des Markts bei der Preisbildung der verkörperte Sachwert bzw. die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erforderlichen Herstellungskosten und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete, eigengenutzte bzw. eigennutzungsfähige Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Unter Berücksichtigung der wertbildenden Merkmale des Einfamilienhauses mit Garage und Carport erfolgt die Wertermittlung anhand des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021.

Ein Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 wird zur Unterstützung bzw. zur Kontrolle des im Sachwertverfahren ermittelten Wertes durchgeführt. Renditeüberlegungen spielen bei dem Erwerb eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport jedoch meist eine untergeordnete Rolle.

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

5 BODENWERTERMITTLUNG

5.1 Systematische Darstellung

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 vorbehaltlich des § 40 Abs. 5 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist ein insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise, die hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse und des jeweiligen Grundstückszustands hinreichend übereinstimmen, ermittelter durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke. Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 2021) oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustands, der Art und des Maßes der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung, der tatsächlichen Nutzung, des beitragsrechtlichen Zustands, der Lagemerkmale, der Ertragsverhältnisse, der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts, der Bodenbeschaffenheit, bei bebauten Grundstücken zusätzlich die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung, die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 2021), durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind nach § 16 Abs. 2 ImmoWertV 2021 der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere das Maß der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021, die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung, die Grundstücksgröße, die Grundstückstiefe und die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl gehören. Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand. Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf den sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht; dies gilt nicht, wenn nach § 142 Abs. 4 BauGB ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 deduktiv oder in

anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 1 oder § 166 Abs. 3 Satz 4 BauGB sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Abs. 2 BauGB zu ermitteln.

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

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

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

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

5.2 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses der Stadt Amberg

*Der **Bodenrichtwert** (§196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).*

*Die angegebenen Bodenrichtwerte für **baureifes Land**, d.h. die **durchschnittlichen Lagewerte** des Bodens, basieren auf einer Auswertung von tatsächlichen Verkäufen von **unbebauten** Grundstücken. **Grundlage** für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung. Für diejenigen Bodenrichtwertzonen, für die keine oder nicht genügend Vergleichspreise vorliegen, wurden Vergleichspreise aus Gebieten herangezogen und an die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Bewertungsgebietes lagetypisch angepasst (qualifizierter Lagevergleich).*

Die angegebenen Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche der Vergleichsgrundstücke mit dem planungsrechtlichen definierten Grundstückszustand.

Dabei wurde eine lagetypische und durchschnittliche bauliche Ausnutzung zugrunde gelegt. Außerdem wurden die in den einzelnen Richtwertzonen üblichen Grundstücksgrößen berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

*Die Bodenrichtwerte sind **altlastenfrei** ausgewiesen.*

*Bodenrichtwerte haben **keine bindende Wirkung.***

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw. bewirken Abweichungen des Marktwertes vom Bodenrichtwert und erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.3 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg hat für die Bodenrichtwertzone 21103 (Außengebiet Neubernricht), in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, zum 01.01.2024 für baureifes Land in einem Allgemeinen Wohngebiet und in einem Dorfgebiet einen Bodenrichtwert in Höhe von 110 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt.

Eine wertrelevante Geschossflächenzahl bzw. ein durchschnittlich nach Einschätzung des Gutachterausschusses innerhalb der Bodenrichtwertzone realisierbares Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgelegt.

nachrichtlich:
Zum Stichtag 01.01.2026 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg für die Bodenrichtwertzone 21103 (Außengebiet Neubernricht), in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, für baureifes Land in einem Allgemeinen Wohngebiet und in einem Dorfgebiet ebenfalls einen Bodenrichtwert in Höhe von 110 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt.

Eine wertrelevante Geschossflächenzahl bzw. ein durchschnittlich nach Einschätzung des Gutachterausschusses innerhalb der Bodenrichtwertzone realisierbares Maß der baulichen Nutzung wurde ebenfalls nicht festgelegt.

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 wurde am 09.06.2026 beschlossen und im Juni 2026 nach dem Wertermittlungsstichtag veröffentlicht. Aufgrund des Stichtagsprinzips ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 nicht bewertungsrelevant. Die stabile Bodenwertentwicklung am Immobilienmarkt war für die Marktteilnehmer jedoch über Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sowie aufgrund öffentlich zugänglicher Marktdaten erkennbar. Sie ist deshalb entsprechend zu würdigen.

5.4 Bodenwertansatz

Die Bodenwertermittlung erfolgt durch mittelbaren Preisvergleich aufgrund des vom Gutachterausschuss zum 01.01.2024 festgesetzten Richtwertes für baureifes Land in einem Allgemeinen Wohngebiet und in einem Dorfgebiet. Unter Berücksichtigung der zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag stabilen Bodenwerte ist dieses Vorgehen sachgerecht.

Anpassung wegen Maß der baulichen Nutzung
Die auf dem Bewertungsgrundstück realisierte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) beträgt nach Berechnung anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Bauvorhaben Fritz Schumacher Neubernricht/Amberg-Opf. vom 03.09.1962, zum Neubau einer Garage mit Geräteraum vom 25.04.1962 und für überdachten Pkw-Stellplatz vom 18.01.1988, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Kubaturberechnung zum Bauvorhaben Fritz Schumacher vom 03.09.1962 sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise gerundet 0,20 (147 m² wertrelevante Geschossfläche / 736 m² Grundstücksfläche). Eine Anpassung bezüglich der realisierten Ausnutzung des Grundstücks ist aufgrund der dem Bodenrichtwert nicht zugeordneten wertrelevanten Geschossflächenzahl nicht sachgerecht.

Anpassung wegen Art der baulichen Nutzung
Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht das vorhandene Einfamilienhaus mit Garage den wertbildenden Merkmalen der Bodenrichtwertzone bzw. des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung des Richtwerts ist daher nicht erforderlich.

Anpassung wegen konjunktureller Entwicklung / Bodenwertentwicklung
Zwischen dem Zeitpunkt der Festsetzung des Bodenrichtwerts zum 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 26.02.2026 war am Immobilienmarkt eine Steigerung des Bodenwertniveaus nicht feststellbar. Eine Anpassung des Richtwerts ist daher nicht erforderlich.

Anpassung wegen Lagequalität
Die durch den Gutachterausschuss festgesetzte Bodenrichtwertzone erstreckt sich über den gesamten Stadtteil Neubernricht. Die wertbildenden Merkmale des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks wie beispielsweise Verkehrsanbindung, Nahversorgung oder Freizeit-

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

wert wurden somit bei der Ableitung des Bodenrichtwerts ausreichend erfasst. Eine Anpassung bezüglich Lagequalität oder Prägung des Umfelds ist daher nicht notwendig.

Bodenwertansatz
Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, von Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit und der Lagequalität sowie des stabilen Bodenwertniveaus zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag sowie aller weiteren zum Wertermittlungsstichtag wertbildenden Merkmale ist ein Bodenwertansatz in Höhe von 110 €/m² (erschließungsbeitragsfrei angemessen.

5.5 Bewertungsgrundstück

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug misst das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Bewertungsgrundstück 736 m².

5.6 Bodenwert

Nr.	Flurstück(e)	Nutzung	Größe	€/m²	WGFZ	Wert
1	824/6	Wohnen	736 m²	110 €/m²	0,20	80.960 €
			736 m²	ø110 €/m²		80.960 €
Bodenwert						**80.960 €**
	pro m² Wohnfläche					669 €
	pro m² Brutto-Grundfläche					237 €

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

6 SACHWERTERMITTLUNG

6.1 Systematische Darstellung

Gemäß § 35 Abs. 1 ImmoWertV 2021 wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich gemäß § 35 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV 2021, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV 2021 und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind laut § 36 Abs. 1 ImmoWertV 2021 die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 2021) zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gemäß § 37 ImmoWertV 2021 gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Laut § 35 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich gemäß § 35 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.2 Herstellungskosten

Nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Die Normalherstellungskosten werden nach den zum Wertermittlungsstichtag maßgebenden Gebäudestandardstufen aus den vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen in der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) abgeleitet. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

6.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Bauvorhaben Fritz Schumacher Neubernricht/ Amberg-Opf. vom 03.09.1962, zum Neubau einer Garage mit Geräteraum vom 25.04.1962 und für überdachten Pkw-Stellplatz vom 18.01.1988, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Kubaturberechnung zum Bauvorhaben Fritz Schumacher vom 03.09.1962 sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelte Brutto-Grundfläche des zu Wohnzwecken genutzten Einfamilienhauses beträgt ca. 295 m². Die Brutto-Grundfläche der Garage beträgt ca. 25 m². Die Brutto-Grundfläche des Carports beträgt ca. 21 m² (siehe Anhang 1 – Flächenberechnung).

6.4 Ansätze der Normalherstellungskosten, Außenanlagen und Baunebenkosten

6.4.1 Normalherstellungskosten gemäß NHK 2010

Normalherstellungskosten nach Gebäudetyp und Ausstattungsstandard
Gemäß NHK 2010 der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 ist das Einfamilienhaus nach unterstellter Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen dem Gebäudetyp 1.12 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) zuzuordnen. Bezüglich des Ausstattungsstandards ist das Gebäude unter Berücksichtigung der unterstellten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einmal in Stufe 2 (Außenwände), sechsmal in Stufe 3 (Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und -türen, Deckenkonstruktion und Treppen sowie Fußböden und sonstige technische Ausstattung) und zweimal in Stufe 4 (Sanitäreinrichtungen und Heizung) einzuordnen. Bei Gewichtung anhand des Wägungsschemas der NHK 2010 ergibt sich ein Normalherstellungskostenansatz in Höhe von 735 €/m² BGF (23 x 635 €/m² BGF + 59 x 730 €/m² BGF + 18 x 880 €/m² BGF) / 100 = 735 €/m² BGF).

Die Garage ist nach den NHK 2010 dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen) zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der Bauweise und des Ausstattungsstandards als individuelles Gebäude in Massivbauweise ist das Gebäude in die Stufe 4 einzuordnen. Gemäß den NHK 2010 ergibt sich demnach ein Normalherstellungskostenansatz in Höhe von 485 €/m² BGF.

Der Carport ist nach den NHK 2010 ebenfalls dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen) zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist das Gebäude und dem im Grundstücksmarktbericht 2024/2025 veröffentlichten Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg ergibt sich für den Carport ein Normalherstellungskostenansatz in Höhe von 190 €/m² BGF .

Baupreisindex
Der durch das deutsche statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (2021 = 100) wurde zum 1. Quartal 2026 mit 1,370 veröffentlicht. Auf das Basisjahr 2010 bezogen entspricht dies einem Baupreisindex (2010 = 100) von 1,9350 (137,0 / 70,8 = 1,9350).

Indexierte Normalherstellungskosten 2010
Gebäudetyp 1.12 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss)

735 €/m² BGF	x	1,9350	=	1.422 €/m² BGF
				rd. 1.420 €/m² BGF

Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen)

485 €/m² BGF	x	1,9350	=	938 €/m² BGF
				rd. 940 €/m² BGF

Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen)

190 €/m² BGF	x	1,9350	=	368 €/m² BGF
				rd. 370 €/m² BGF

6.4.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden nach Erfahrungswerten und entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg mit 5,0 % der alterswertgeminderten Normalherstellungskosten angesetzt.

6.4.3 Baunebenkosten

Der Ansatz für Baunebenkosten ist in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten, ein gesonderter Ansatz ist nicht erforderlich.

6.5 Regionalfaktor

Nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der Regionalfaktor ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Gemäß dem im Grundstücksmarktbericht 2024/2025 veröffentlichten Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg wurden den Auswertungen des Gutachterausschusses keine Regionalfaktoren zu Grunde gelegt. Gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind daher in dieser Wertermittlung Regionalfaktoren nicht zu berücksichtigen.

6.6 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht gemäß § 38 ImmoWertV 2021 dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Laut § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bei 80 Jahren. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg beträgt die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenendhäusern ebenfalls 80 Jahre. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Garagen und Carports wird bei ordnungsgemäßer Instandhaltung entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg mit 60 Jahren angegeben.

Aufgrund der Konzeption und Bauweise des Gebäudes, des Baujahres sowie der ausgeübten Nutzung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses mit 80 Jahren angesetzt. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich gemäß § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem vorläufigen rechnerischen Gebäudealter von 61 Jahren (2026 – 1965 = 61 Jahre) ergibt sich eine vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer von 19 Jahren (80 Jahre – 61 Jahre = 19 Jahre). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie der unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 anhand eines durchschnittlichen bis überwiegenden Modernisierungsgrades nach den unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen mit 45 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der modifizierten Restnutzungsdauer von 45 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen ein fiktives Gebäudealter von 35 Jahren (80 Jahre – 45 Jahre = 35 Jahre). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr von 1991 (2026 – 35 Jahre = 1991). Aus der geschätzten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,5625 (45 Jahre / 80 Jahre = 0,5625).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage und des Carports wird in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und dem rechnerischen Gebäudealter von 61 Jahren (2026 – 1965 = 61 Jahre) der Garage sowie von 39 Jahren (2026 – 1987 = 39 Jahre) des Carports unter Berücksichtigung der unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen und des mit dem Einfamilienhaus gemeinsamen baulichen Schicksals auf 45 Jahre geschätzt. Aus der geschätzten Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag jeweils ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,7500 (45 Jahre / 60 Jahre = 0,7500).

6.7 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Sachwert entspricht in der Regel nicht dem Verkehrswert (Marktwert). Je nach Objektart, Höhe des ermittelten Sachwerts und des Bodenpreisniveaus liegt er entweder höher oder niedriger als der Verkehrswert (Marktwert). Zur Berücksichtigung des Marktes ist deshalb der Sachwert mittels eines Marktanpassungsfaktors, dem sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, an das Marktgeschehen, d.h. an für vergleichbare Grundstücke realisierte Kaufpreise, anzupassen. Sachwertfaktoren dienen laut § 21 Abs. 1 ImmoWertV 2021 der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 39 ImmoWertV 2021 ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor, der das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert angibt und nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird,

auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024/2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,77 bis 1,32 sowie im Durchschnitt von 1,00 abgeleitet. Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von ca. 350.000 € wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,815 bis 1,33 sowie im Durchschnitt von 1,075 abgeleitet. Bei einer Wohnfläche von ca. 121 m² wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,05 abgeleitet. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 736 m² wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,99 abgeleitet.

Die Vergleichspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtteil Neubernricht der Stadt Amberg und in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg liegen zum Wertermittlungsstichtag insbesondere in Abhängigkeit der Grundstücksgröße, des Gebäudealters, der Gebäudegröße, der Gebäudeausstattung und des Objektzustands in einer Spanne von 185.000 € bis 375.000 € bzw. in einer Spanne von 1.568 €/m² Wohnfläche bis 2.616 €/m² Wohnfläche. Gemäß eigenen Kaufpreisauswertungen von Vergleichspreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtteil Neubernricht der Stadt Amberg aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg zum Wertermittlungsstichtag liegen die Sachwertfaktoren für näherungsweise vergleichbare Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 1,00 bis 1,15.

Nach den Merkmalen des Bewertungsobjekts, insbesondere hinsichtlich der Höhe des vorläufigen Sachwerts, wird ein Marktanpassungszuschlag in Höhe von 10 %, dies entspricht einem Sachwertfaktor in Höhe von 1,10, gewählt.

Der Marktanpassungszuschlag in Höhe von 10 % liegt im Bereich der zum Wertermittlungsstichtag verfügbaren Marktdaten, er wird entsprechend als marktgerecht beurteilt und für die Sachwertermittlung übernommen.

6.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Garage und Carport befindet sich in einem insgesamt nicht gepflegten und unterdurchschnittlich instand gehaltenen Zustand. Bei der Ortsbesichtigung

war ein deutlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau erkennbar. Das Einfamilienhaus mit Garage und Carport entspricht nicht den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz. Die Gebäudeausstattung wird den heute üblichen Ansprüchen an eine zeitgemäße Wohnnutzung überwiegend nicht mehr gerecht.

Im Rahmen der Wertermittlung wird für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus des Einfamilienhauses mit Garage und Carport eine Wertminderung in Höhe von ca. 125.000 € berücksichtigt. Die Wertminderung ist nicht mit Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswerts (Marktwerts) gleichzusetzen. Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiko wie auch eine mögliche Werterhöhung nach Instandsetzung und Modernisierung sind darin enthalten.

6.9 Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)

Nr.	Gebäudebezeichnung	Baujahr	GND	RND	Anzahl / Einheit		€/Einheit	Neuwert	Alterswert-minderungsfaktor		Zeitwert
1	Einfamilienhaus	1965	80	45	295	m² BGF	1.420 €	418.900 €	0,5625		235.631 €
2	Garage	1965	60	45	25	m² BGF	940 €	23.500 €	0,7500		17.625 €
3	Carport	1987	60	45	21	m² BGF	370 €	7.770 €	0,7500		5.828 €
					341	m² BGF		450.170 €	0,5755		259.084 €
	Außenanlagen und besondere Bauteile						259.084 €	x	5%	=	12.954 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten							259.084 €	+	12.954 €	=	**272.038 €**
	Bodenwert Grundstück										80.960 €
Vorläufiger Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)							272.038 €	+	80.960 €	=	**352.998 €**
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor										1,10
Vorläufiger Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)							352.998 €	x	1,10	=	**388.298 €**
abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale											
	Wertminderung für Beseitigung des Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus										-125.000 €
Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet							388.298 €	./.	125.000 €	=	**263.298 €**
	Rundung										1.702 €
Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)							263.298 €	+	1.702 €	=	**265.000 €**
der Sachwert entspricht											
	pro m² Wohnfläche										2.190 €
	pro m² Brutto-Grundfläche										777 €

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

7.1 Systematische Darstellung

Gemäß § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021 wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird gemäß § 27 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Abs. 1 ImmoWertV, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ImmoWertV ermittelt. Laut § 27 Abs. 3 ImmoWertV 2021 entspricht der marktangepasste vorläufige Ertragswert nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich gemäß § 27 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Gemäß § 27 Abs. 5 ImmoWertV 2021 stehen für die Ermittlung des Ertragswerts das allgemeine Ertragswertverfahren, das vereinfachte Ertragswertverfahren und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert gemäß § 28 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und dem Bodenwert ermittelt.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert gemäß § 29 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert ermittelt.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert gemäß § 30 Abs. 1 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks ermittelt werden.

Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist gemäß § 30 Abs. 2 ImmoWertV 2021 so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeit-

raum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Der Restwert des Grundstücks kann gemäß § 30 Abs. 3 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert ermittelt werden.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich laut § 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

7.2 Mietverhältnis / Ist-Miete

Das Einfamilienhaus mit Garage und Carport ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß mündlicher Auskunft seit dem Jahr 2019 leerstehend.

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses liegt gemäß näherungsweiser Berechnung anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Bauvorhaben Fritz Schumacher Neubernricht/Amberg-Opf. im Maßstab M 1:100 vom 03.09.1962 und anhand der Wohnflächenberechnung zum Bauvorhaben Fritz Schumacher vom 03.09.1962 sowie anhand der Eindrücke vor Ort und des vor Ort vorgenommenen Aufmaßes bei gerundet 121 m² (siehe Anhang 1 – Flächenberechnung). Zusätzlich sind zwei Kfz-Stellplätze in der Garage und im Carport vorhanden.

7.3 Rohertrag / marktüblich erzielbare Erträge

Der Rohertrag ergibt sich gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021 aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

7.3.1 Markt für Wohnungen und Einfamilienhäuser

Laut Preisspiegel Wohnimmobilien Bayern Herbst 2025 des IVD Instituts wurden für Bestandswohnungen in der Stadt Amberg durchschnittliche Mieten in Höhe von 9,00 €/m² Wohnfläche bei einem durchschnittlichen Wohnwert und in Höhe von 10,00 €/m² Wohnfläche bei einem guten Wohnwert erzielt. Der durchschnittliche Wohnwert ist gekennzeichnet durch eine „Normalausstattung“ (zentrale Heizungsanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung). Die Wohnungen liegen in Allgemeinen Wohngebieten mit gemischter Bevölkerungsstruktur. Als guter Wohnwert gilt hierbei gehobener Durchschnitt. Diese Wohnungen liegen in einem reinen Wohngebiet mit ruhiger Wohnlage. Die Wohnungen sind neuzeitlich ausgestattet und befinden sich in einem guten Zustand.

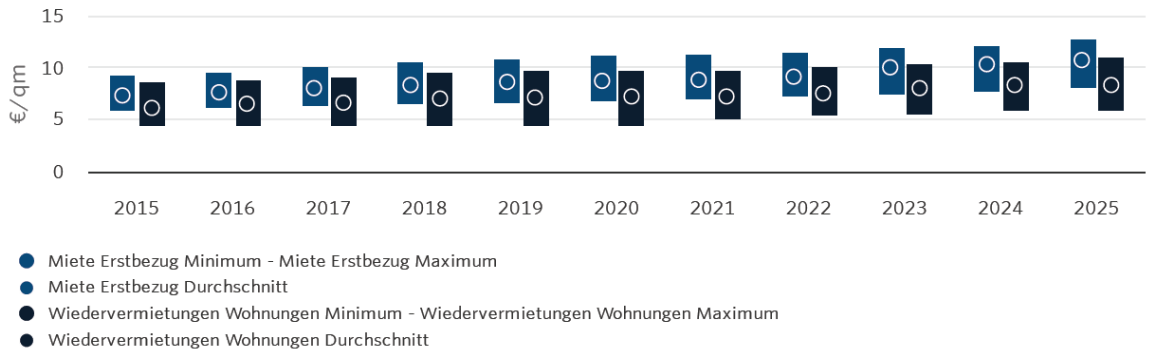
Gemäß Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnungsmieten in der kreisfreien Stadt Amberg mit Stand 05/2025 lagen die Wohnungsmieten von Wohnungen mit 70 m² Wohnfläche je nach Ausstattung und Lage in einer Spanne von 6,80 €/m² Wohnfläche bis 13,60 €/m² Wohnfläche. Für Wohnungen in durchschnittlicher Wohnlage lagen die Wohnungs-

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

mieten bei 7,90 €/m² Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung und bei 8,40 €/m² Wohnfläche bei guter Ausstattung.

Laut RIWIS Kreisreport für die Stadt Amberg der bulwiengesa AG liegen bei Wiedervermietungen im Jahr 2025 die erzielbaren Mieten von Wohnungen in der Stadt Amberg in einer Spanne von 5,80 €/m² bis 10,90 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielbare Miete liegt bei 8,30 €/m² Wohnfläche. In Neubauten liegen im Jahr 2025 die Wohnungsmieten in einer Spanne von 8,00 €/m² bis 12,60 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielbare Miete liegt in Neubauten bei 10,70 €/m² Wohnfläche.



Quelle: RIWIS Kreisreport für die Stadt Amberg der bulwiengesa AG

Laut Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut liegen im Jahr 2026 die Wohnungsmieten und die Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Amberg in einer Spanne von 5,00 €/m² und 15,00 €/m² Wohnfläche sowie im Durchschnitt bei 9,85 €/m² Wohnfläche für Mietwohnungen bzw. bei 10,95 €/m² Wohnfläche für Einfamilienhäuser.

7.3.2 Markt für Garagenstellplätze und Carports

Für Garagenstellplätze und Carports werden allgemein keine flächendeckenden bzw. detaillierten Marktdaten veröffentlicht. Nach Erfahrung des Sachverständigen werden in vergleichbaren Lagen meist Mietpreise für Garagenstellplätze und Carports in einer Spanne von 30,00 €/Stellplatz bis 50,00 €/Stellplatz erzielt.

7.3.3 Mieteinschätzung

Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts, eines zweckmäßigen Ausstattungsgrade sowie eines insgesamt durchschnittlichen Wohnwerts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung, der durchschnittlichen und ruhigen Wohnlage und der durchschnittlichen bis guten Verkehrsanbindung sowie der durchschnittlichen Nahversorgung und aller weiteren wertbildenden Merkmale wird für die Ertragswertermittlung ein für das Einfamilienhaus marktüblich erzielbarer Mietzins in Höhe von 9,50 €/m² Wohnfläche angesetzt. Der monatliche Mietzins für die beiden Stellplätze in der Garage und im Carport wird mit 50,00 €/Garagenstellplatz und 30,00 €/Carport als marktgerecht beurteilt und in Ansatz gebracht.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 Abs. 1 ImmoWertV 2021 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten

gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB.

7.4.1 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen gemäß § 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021 insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Nach den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit Stand 01.01.2026 sowie nach Erfahrungssätzen von Objekten mit vergleichbarer Größe wird für den Verwaltungsaufwand des Einfamilienhauses ein Ansatz in Höhe von 367 € pro Jahr gewählt. Für die beiden Garagenstellplätze in der Garage und im Carport wird ein Ansatz in Höhe von 48 € pro Jahr und Stellplatz als sachgerecht erachtet.

7.4.2 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung sowie des in der Ertragswertermittlung angesetzten Mietniveaus wird nach den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit Stand 01.01.2026 für die Mietfläche ein Instandhaltungskostenansatz in Höhe von 14,40 €/m² Wohnfläche jährlich als sachgerecht erachtet. Für die beiden Garagenstellplätze in der Garage und im Carport wird ein Ansatz in Höhe von 108 € pro Jahr und Stellplatz als sachgerecht beurteilt.

7.4.3 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Nach den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 liegt das Mietausallwagnis bei Wohnnutzung bei 2,0 % der Nettokaltmiete. Das Mietausfallwagnis von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Amberg liegt in der Regel bei ca. 2,0 %.

Unter Berücksichtigung der Lage und Verkehrsanbindung, der unterstellten Qualität der Gebäudeausstattung nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung sowie der angesetzten Mieten ist ein Mietausfallwagnis von 2,0 % für das Objekt markt- und sachgerecht.

7.4.4 Betriebskosten

Betriebskosten sind gemäß § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die Betriebs- und Heizkosten im Sinne des § 2 BetrKV vollständig auf den Nutzer umgelegt werden. Entsprechend wird angenommen, dass bei einem potentiellen Erwerber keine Betriebs- oder Heizkosten verbleiben.

7.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Nach § 21 Abs. 1 ImmoWertV 2021 dienen Liegenschaftszinssätze der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg hat zum Wertermittlungsstichtag für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet und veröffentlicht.

Liegenschaftszinssätze der Fachliteratur
Da für das vorliegende Grundstück und für die vorliegende Nutzung keine lokalen Liegenschaftszinssätze vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlicht wurden, wird hilfsweise auf Empfehlungen der Fachliteratur und dem Sachverständigen bekannte Vergleichsobjekte zurückgegriffen.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
In der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) wurden keine Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze mehr genannt.

Liegenschaftszinssätze des IVD
Der Immobilienverband Deutschland IVD nennt in seinem IVD-Wohn-Preisspiegel 2025/2026 folgende mittlere Spanne marktüblicher Liegenschaftszinssätze:

Freistehendes Einfamilienhaus	1,5 % bis 4,0 %

Gemäß eigenen Kaufpreisauswertungen von Vergleichspreisen für Wohnhäuser in der Stadt Amberg aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg liegen zum Wertermittlungsstichtag die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser in der Stadt Amberg in einer Spanne von 2,0 % bis 3,0 %.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung und eines zweckmäßigen Ausstattungsgrades nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung sowie eines insgesamt durchschnittlichen Wohnwerts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung, den für die Wertermittlung angesetzten marktüblichen Mieten, der durchschnittlichen und ruhigen Wohnlage und der durchschnittlichen bis guten Verkehrsanbindung sowie der durchschnittlichen Nahversorgung wird bei der zum Stichtag aktuellen Marktlage ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % angesetzt.

7.6 Restnutzungsdauer

Laut § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bei 80 Jahren. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg beträgt die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenendhäusern ebenfalls 80 Jahre. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Garagen und Carports wird bei ordnungsgemäßer Instandhaltung entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg mit 60 Jahren angegeben.

Aufgrund der Konzeption und Bauweise des Gebäudes, des Baujahres sowie der ausgeübten Nutzung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses mit 80 Jahren angesetzt. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich gemäß § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem vorläufigen rechnerischen Gebäudealter von 61 Jahren (2026 – 1965 = 61 Jahre) ergibt sich eine vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer von 19 Jahren (80 Jahre – 61 Jahre = 19 Jahre). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie der unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 anhand eines durchschnittlichen bis überwiegenden Modernisierungsgrades nach den unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen mit 45 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der modifizierten Restnutzungsdauer von 45 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen ein fiktives Gebäudealter von 35 Jahren (80 Jahre – 45 Jahre = 35 Jahre). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr von 1991 (2026 – 35 Jahre = 1991).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage und des Carports wird in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und dem rechnerischen Gebäudealter von 61 Jahren (2026 – 1965 = 61 Jahre) der Garage sowie von 39 Jahren (2026 – 1987 = 39 Jahre) des Carports unter Berücksichtigung der unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen und des mit dem Einfamilienhaus gemeinsamen baulichen Schicksals auf 45 Jahre geschätzt.

7.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Garage und Carport befindet sich in einem insgesamt nicht gepflegten und unterdurchschnittlich instand gehaltenen Zustand. Bei der Ortsbesichtigung war ein deutlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau erkennbar. Das Einfamilienhaus mit Garage und Carport entspricht nicht den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz. Die Gebäudeausstattung wird den heute üblichen Ansprüchen an eine zeitgemäße Wohnnutzung überwiegend nicht mehr gerecht.

Im Rahmen der Wertermittlung wird für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus des Einfamilienhauses mit Garage und Carport eine Wertminderung in Höhe von ca. 125.000 € berücksichtigt. Die Wertminderung ist nicht mit Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswerts (Marktwerts) gleichzusetzen. Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiko wie auch eine mögliche Werterhöhung nach Instandsetzung und Modernisierung sind darin enthalten.

7.8 Ertragswert des Grundstücks

Nr.	Nutzung	Anzahl/Einheit	€/Einheit IST	€/Monat IST	€/Einheit MARKT	€/Monat MARKT	€/Einheit ANSATZ	€/Monat ANSATZ
1	Wohnen leerstehend	121,00 m²	0,00 €	0,00 €	9,50 €	1.149,50 €	9,50 €	1.149,50 €
2	Garagenstellplätze leerstehend	2 Stk.	0,00 €	0,00 €	40,00 €	80,00 €	40,00 €	80,00 €
	Mietflächen vermietet gesamt	0,00 m²	ø 0,00 €	0,00 €	ø 0,00 €	0,00 €	ø 0,00 €	0,00 €
	Mietflächen leerstehend gesamt	121,00 m²	ø 0,00 €	0,00 €	ø 9,50 €	1.149,50 €	ø 9,50 €	1.149,50 €
	Stellplätze vermietet gesamt	0 Stk.	ø 0,00 €	0,00 €	ø 0,00 €	0,00 €	ø 0,00 €	0,00 €
	Stellplätze leerstehend gesamt	2 Stk.	ø 0,00 €	0,00 €	ø 40,00 €	80,00 €	ø 40,00 €	80,00 €
				0,00 €		1.229,50 €		1.229,50 €

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag			12	x	1.229,50 €	= **14.754 €**
abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltung Wohnflächen	14,40 €/m²	x	121,00 m²	=	-1.742 €	
Instandhaltung Garagenstellplätze	108 €/Stk.	x	2 Stk.	=	-216 €	
Verwaltung Wohnen	367 €/Stk.	x	1 Stk.	=	-367 €	
Verwaltung Stellplätze	48 €/Stk.	x	2 Stk.	=	-96 €	
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0%	x	14.754 €	=	-295 €	
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten gesamt					-2.716 €	
die Bewirtschaftungskosten entsprechen	18,41 % des marktüblichen Rohertrages p.a. rd. 22,45 €/m² Mietfläche					
Jahresreinertrag			14.754 €	./.	2.716 €	= **12.038 €**
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (rentierlicher Anteil)			80.960 €	x	2,00%	= -1.619 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			12.038 €	./.	1.619 €	= **10.419 €**
Restnutzungsdauer			45 Jahre			
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			2,00%			
Rentenbarwertfaktor			29,49			
Ertragswert der baulichen Anlagen			10.419 €	x	29,49	= **307.256 €**
Bodenwert Grundstück						80.960 €
Vorläufiger Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)			307.256 €	+	80.960 €	= **388.216 €**
abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						
Wertminderung für Beseitigung des Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus						-125.000 €
Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet			388.216 €	./.	125.000 €	= **263.216 €**
Rundung						1.784 €
Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)			263.216 €	+	1.784 €	= **265.000 €**
der Ertragswert entspricht						
pro m² Wohnfläche						2.190 €
Vervielfältiger bezogen auf den marktüblichen Rohertrag p.a.						17,96

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

8 ZUBEHÖR

Die im Einfamilienhaus vorhandene Einbauküche und der Treppenlifter sind als Zubehör zu beurteilen.

Die freie Schätzung des Werts für die Einbauküche und des Treppenlifters orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert), sondern nur durch ein explizites Zubehörgutachten durch einen entsprechend ausgebildeten Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, das aber auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist.

Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.

Der Zeitwert des Zubehörs ergibt sich anhand der visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung zu ca. 1.000 € für die Einbauküche im Einfamilienhaus und zu ca. 5.000 € für den Treppenlifter.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Wert des Zubehörs des mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Carport bebauten Grundstücks Am Sand 10, 92224 Amberg OT Neubernricht, zum 26.02.2026 geschätzt mit insgesamt:

6.000 €

(in Worten: Sechstausend Euro)

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

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

9.2 Verkehrswert (Marktwert)

Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes werden vergleichbare Objekte anhand des verkörperten Sachwertes bzw. der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erforderlichen Herstellungskosten beurteilt und gehandelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird entsprechend aus dem Sachwert in Höhe von 263.298 € zuzüglich 1.702 € Rundung abgeleitet. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht notwendig, die wertbildenden Parameter wurden im Rahmen der Wertermittlung ausreichend erfasst.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Carport bebauten Grundstücks Am Sand 10, 92224 Amberg OT Neubernricht, zum 26.02.2026 bemessen mit:

265.000 €

(in Worten: Zweihundertfünfundsechzigtausend Euro)

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht 2.190 €/m² Wohnfläche und liegt somit im üblichen und nachvollziehbaren Bereich der Daten vergleichbarer Objekte (siehe Punkt 6.7).

Amberg, den 28.08.2026

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





Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANHANG 1: FLÄCHENBERECHNUNG

Die Brutto-Grundfläche (BGF), die Grundfläche (GR) und die Geschossfläche (GF) des zu bewertenden Einfamilienhauses mit Garage und Carport wurden anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Bauvorhaben Fritz Schumacher Neubernricht/Amberg-Opf. vom 03.09.1962, zum Neubau einer Garage mit Geräteraum vom 25.04.1962 und für überdachten Pkw-Stellplatz vom 18.01.1988, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Kubaturberechnung zum Bauvorhaben Fritz Schumacher vom 03.09.1962 sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelt.

Brutto-Grundfläche (BGF) Einfamilienhaus

Kellergeschoss	10,50 m x 7,25 m ./. 6,50 m x 0,37 m	=	73,7 m²
Erdgeschoss	10,50 m x 7,25 m ./. 6,50 m x 0,37 m	=	73,7 m²
Obergeschoss	10,50 m x 7,25 m ./. 6,50 m x 0,37 m	=	73,7 m²
Dachgeschoss	10,50 m x 7,25 m ./. 6,50 m x 0,37 m	=	73,7 m²
			294,8 m²
		rd.	**295 m²**

Brutto-Grundfläche (BGF) Garage

Erdgeschoss	3,50 m x 7,01 m	=	24,5 m²
			24,5 m²
		rd.	**25 m²**

Brutto-Grundfläche (BGF) Carport

Erdgeschoss	3,20 m x 6,50 m	=	20,8 m²
			20,8 m²
		rd.	**21 m²**

Grundfläche (GR)

Erdgeschoss Einfamilienhaus	10,50 m x 7,25 m ./. 6,50 m x 0,37 m (wie BGF)	=	73,7 m²
Erdgeschoss Garage	3,50 m x 7,01 m (wie BGF)	=	24,5 m²
Befestigte Oberflächen	½ x (ca. 11,00 m + ca. 20,00 m)		
	x ½ x (ca. 4,00 m + ca. 7,00 m) ./. 3,50 m x 7,01 m		
	+ ca. 2,20 m x ca. 6,50 m + ca. 1,10 m x ca. 15,00 m		
	+ ½ x (ca. 1,70 m + ca. 2,40 m) x ca. 6,50 m		
	+ ca. 1,10 m x ca. 10,50 m + ca. 1,10 m x ca. 8,35 m	=	125,6 m²
			223,8 m²
		rd.	**224 m²**

Grundflächenzahl (GRZ)

	224 m² / 736 m²	=	0,30
		rd.	**0,30**

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geschossfläche (GF)

Erdgeschoss Einfamilienhaus	10,50 m x 7,25 m ./. 6,50 m x 0,37 m (wie BGF)	=	73,7 m²
Obergeschoss Einfamilienhaus	10,50 m x 7,25 m ./. 6,50 m x 0,37 m (wie BGF)	=	73,7 m²
			147,4 m²
		rd.	**147 m²**

Geschossflächenzahl (GFZ)

	147 m² / 736 m²	=	0,20
		rd.	**0,20**

Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

Gemäß § 16 Abs. 5 ImmoWertV 2021 sind neben den Geschossflächen in den Vollgeschossen auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen, sofern als Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks das Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche angegeben ist und hierbei nach § 5 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV2021 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend ist. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV2021 mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Erdgeschoss Einfamilienhaus	10,50 m x 7,25 m ./. 6,50 m x 0,37 m (wie BGF)	=	73,7 m²
Obergeschoss Einfamilienhaus	10,50 m x 7,25 m ./. 6,50 m x 0,37 m (wie BGF)	=	73,7 m²
			147,4 m²
		rd.	**147 m²**

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

	147 m² / 736 m²	=	0,20
		rd.	**0,20**

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wohnfläche

Die Wohnfläche (WF) des zu bewertenden Einfamilienhauses wurde anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Bauvorhaben Fritz Schumacher Neubernricht/Amberg-Opf. im Maßstab M 1:100 vom 03.09.1962 und anhand der Wohnflächenberechnung zum Bauvorhaben Fritz Schumacher vom 03.09.1962 sowie anhand der Eindrücke vor Ort und des vor Ort vorgenommenen Aufmaßes näherungsweise ermittelt. Ein Putzabzug wurde aufgrund des vorgenommenen Aufmaßes nicht angesetzt. Nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung wurde die Fläche der überdachten Terrasse im EG und des Balkons im OG mit 50 % der Grundfläche angesetzt.

EG			
Windfang	1,30 m x 2,15 m	=	2,80 m²
WC	1,52 m x 2,215 m	=	3,37 m²
Flur	3,14 m x 1,28 m ./. 0,40 m x 0,17 m	=	3,95 m²
Küche	3,475 m x 2,705 m ./. 0,71 m x 0,17 m	=	9,28 m²
Esszimmer	3,465 m x 3,735 m	=	12,94 m²
Wohnzimmer	6,185 m x 3,835 m + 0,325 m x 1,94 m	=	24,35 m²
Überdachte Terrasse	5,97 m x 1,175 m x 50 %	=	3,51 m²
			60,20 m²
OG			
Flur	4,53 m x 2,26 m ./. 3,16 m x 1,015 m ./. 0,40 m x 0,17 m + 1,25 m x 0,50 m	=	7,59 m²
Badezimmer	2,10 m x 2,685 m ./. 0,635 m x 0,16 m	=	5,54 m²
Kinderzimmer 1	3,475 m x 3,76 m	=	13,07 m²
Kinderzimmer 2	3,135 m x 3,83 m	=	12,01 m²
Ankleidezimmer	3,02 m x 2,225 m	=	6,72 m²
Schlafzimmer	3,01 m x 3,83 m + 1,335 m x 0,285 m	=	11,91 m²
Balkon	6,35 m x 1,105 m x 50 %	=	3,51 m²
			60,35 m²
Gesamt	60,20 m² + 60,35 m²	=	120,55 m²
		rd.	**121 m²**

Wohnflächenverhältnis (Wohnfläche exkl. Terrasse/Balkon / wertrelevante Geschossfläche)

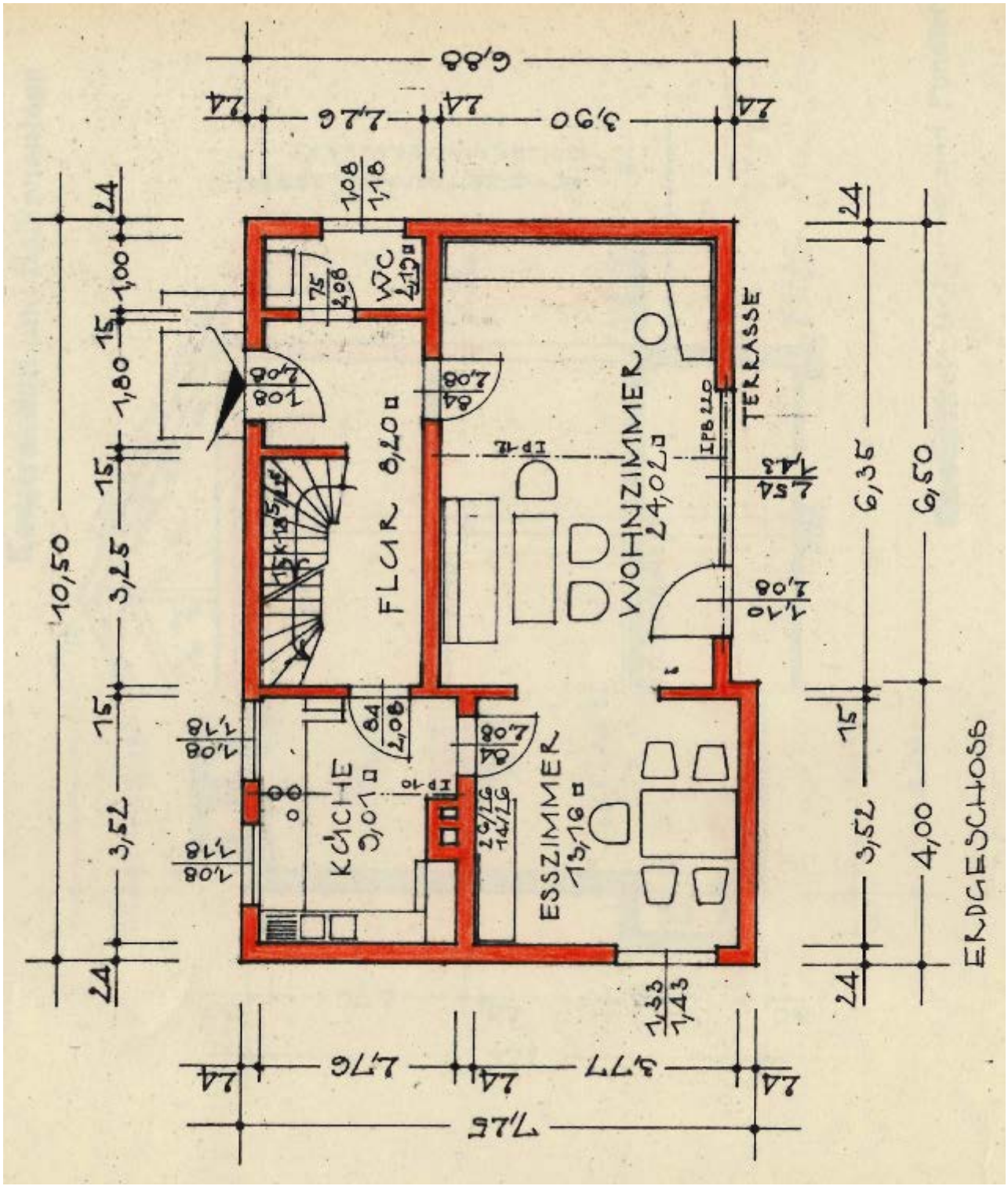
	(121 m² ./. 3,51 m² ./. 3,51 m²) / 147 m²	= **77,5 %**

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANHANG 2: GRUNDRISSE (UNMAßSTÄBLICH)

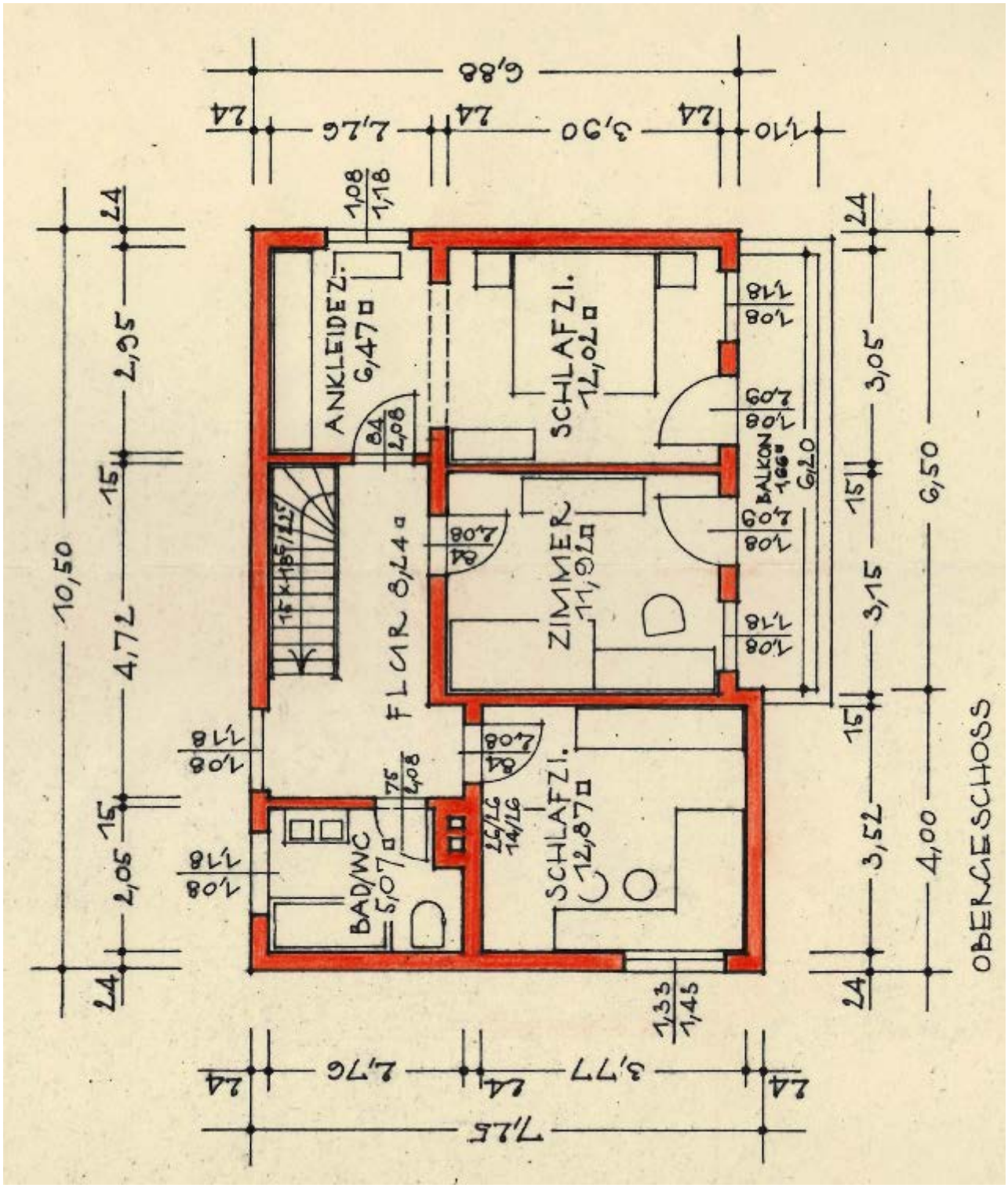
Der Grundriss im Kellergeschoss weicht von der bei der Ortsbesichtigung vorgefunden Situation geringfügig ab.



Erdgeschoss des Einfamilienhauses

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

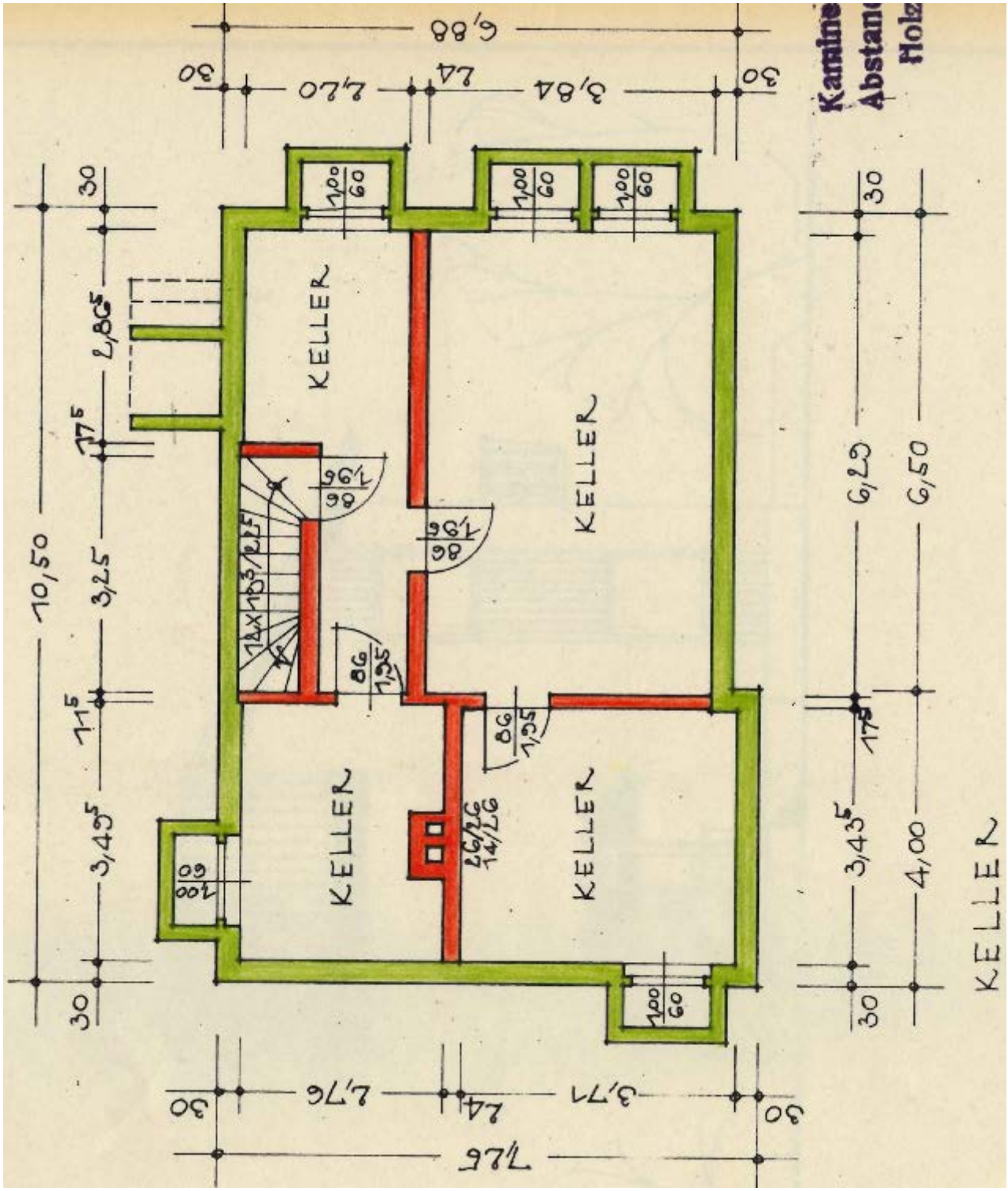
Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Obergeschoss des Einfamilienhauses

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

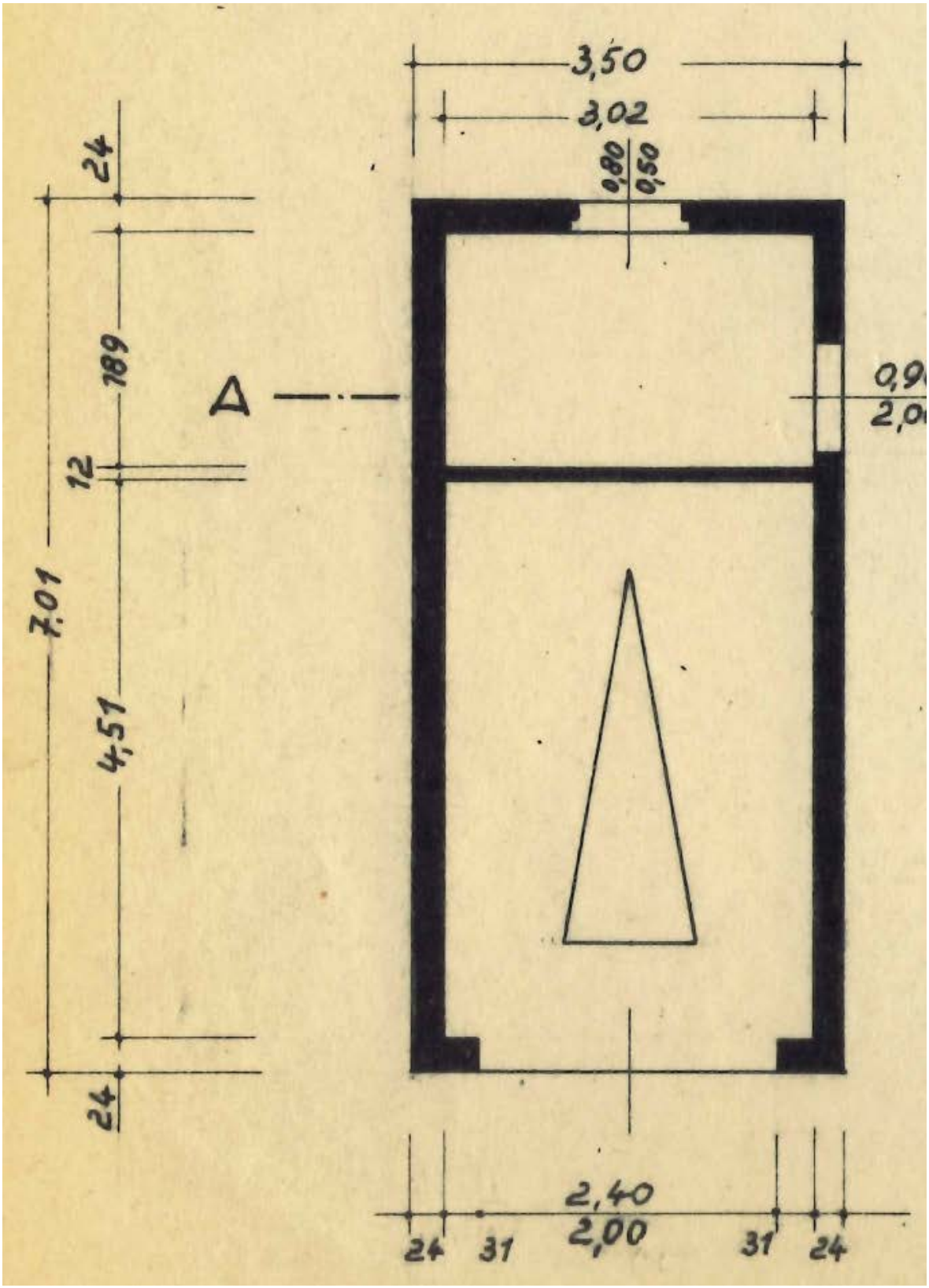
Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Kellergeschoss des Einfamilienhauses

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

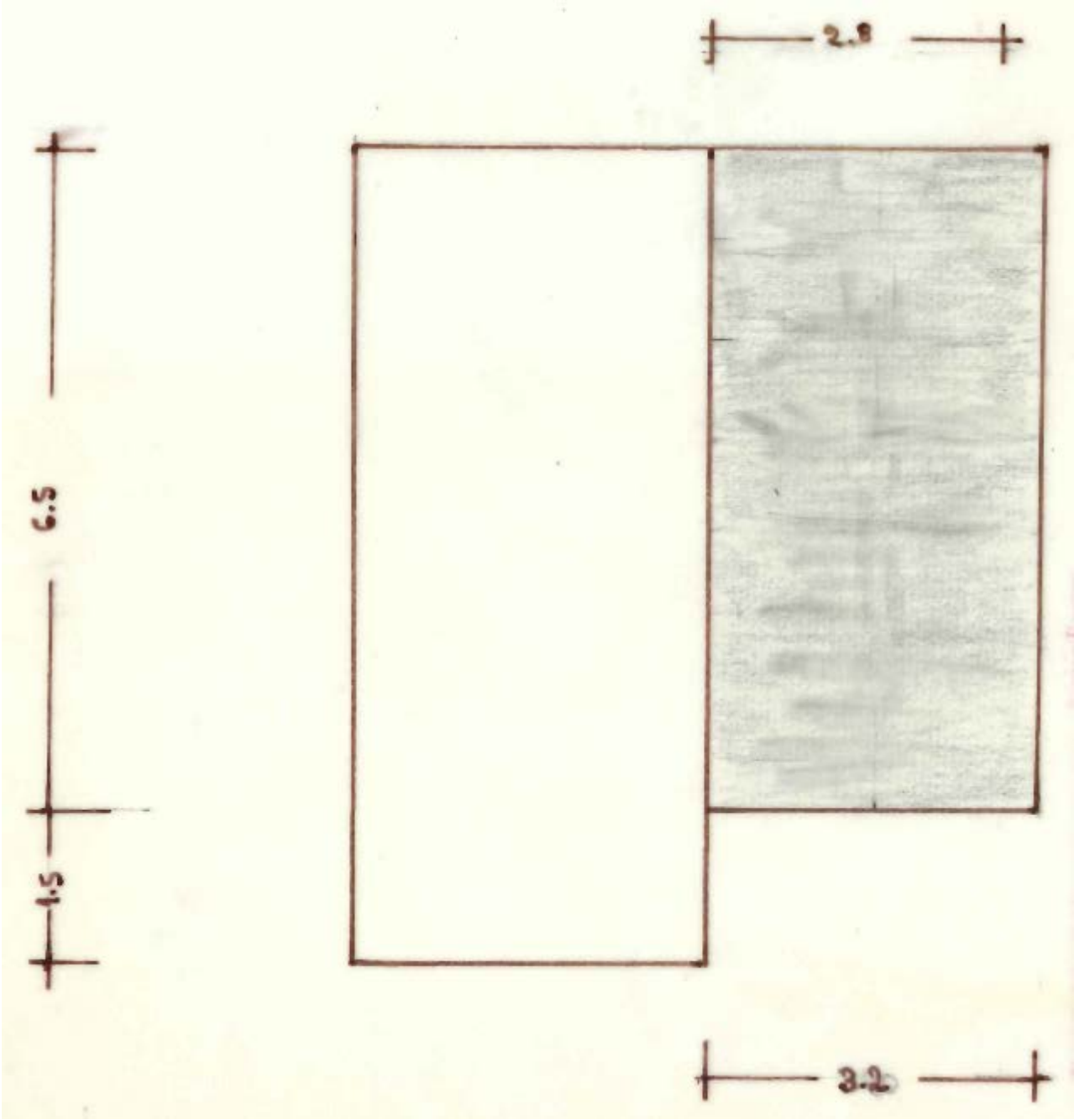
Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Erdgeschoss der Garage

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

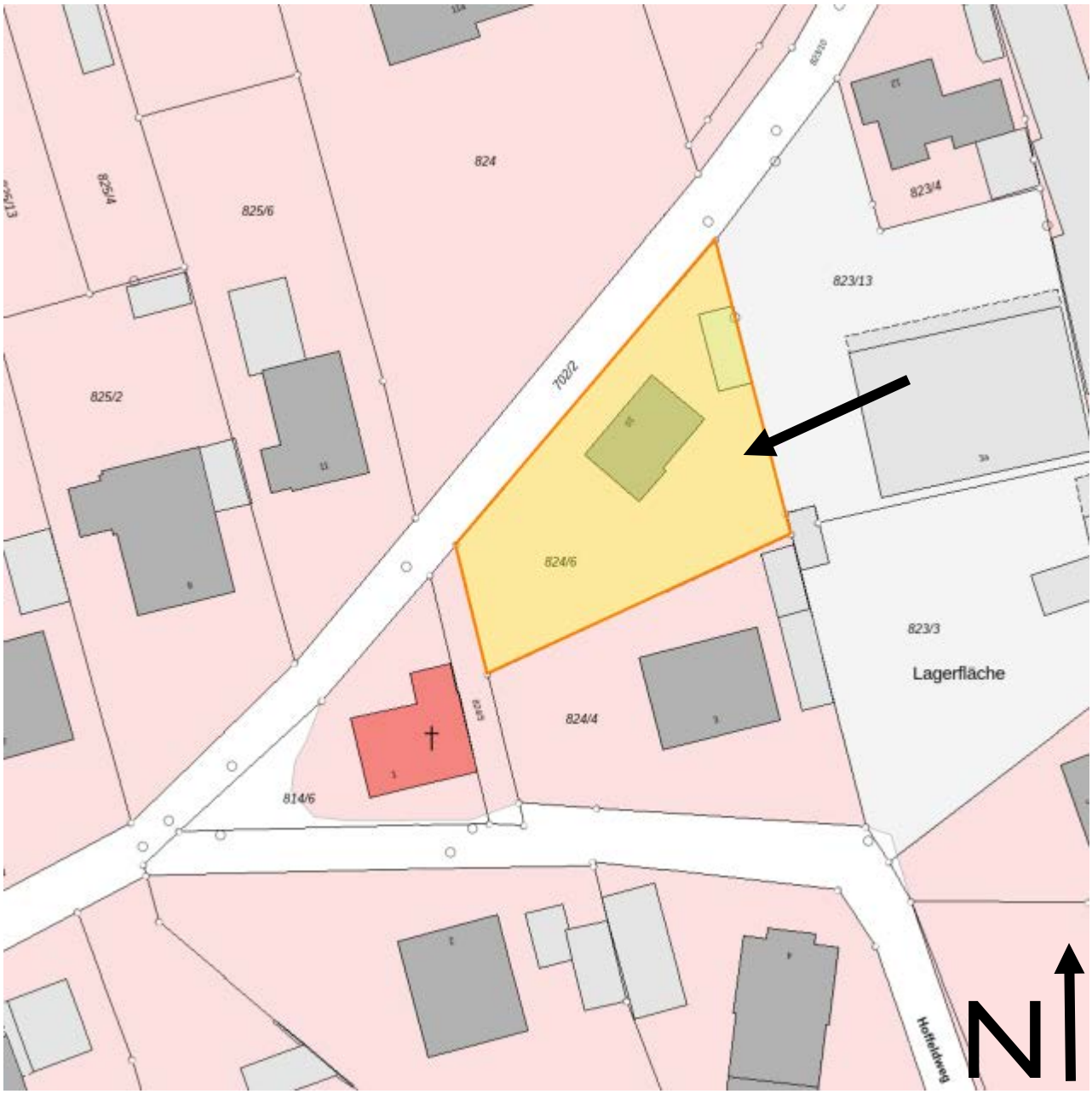


Erdgeschoss der Garage und des Carports

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANHANG 3: LAGEPLAN



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANHANG 4: LUFTBILD

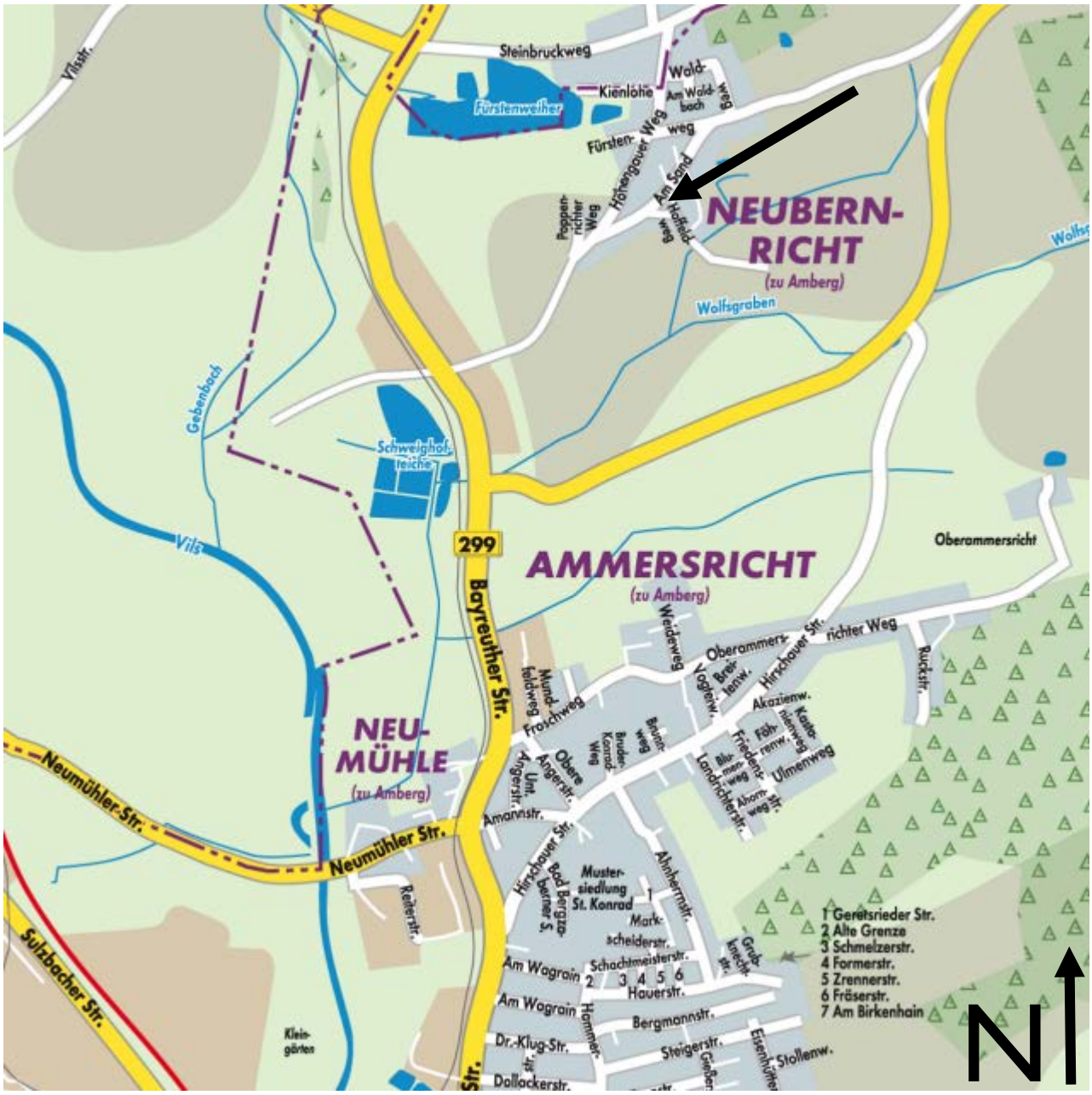


Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANHANG 5: UMGEBUNGSKARTE

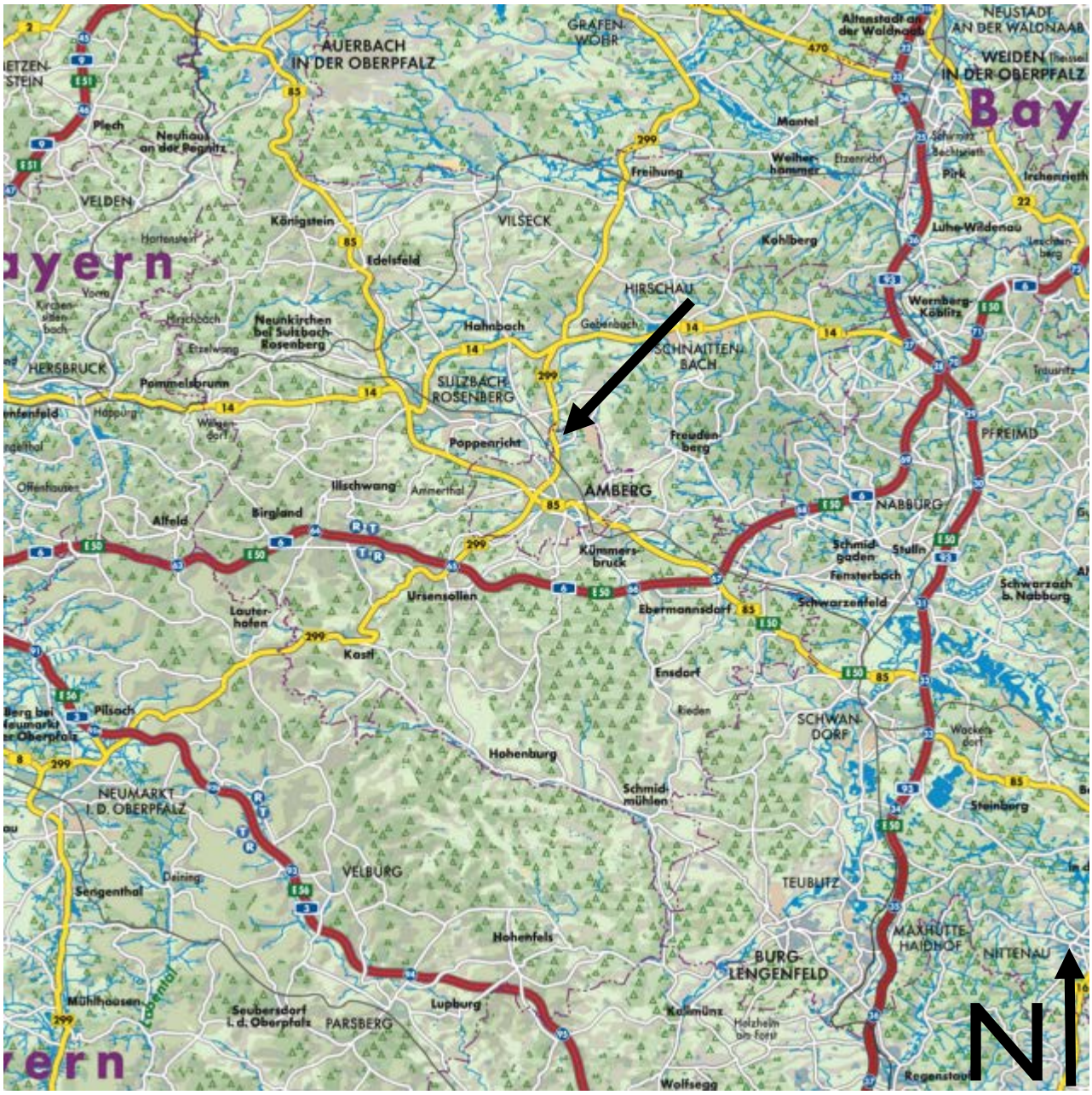


Quelle: www.stadtplandienst.de

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANHANG 6: ÜBERSICHTSKARTE



Quelle: www.stadtplandienst.de

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANHANG 7: FOTOS



Bewertungsobjekt, Blick aus nördlicher Richtung



Bewertungsobjekt, Blick aus westlicher Richtung



Einfamilienhaus, Blick aus nördlicher Richtung



Einfamilienhaus, Blick aus westlicher Richtung



Einfamilienhaus, Blick aus südwestlicher Richtung



Einfamilienhaus, Blick aus südöstlicher Richtung

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Grundstückszugang und -zufahrt



Grundstückszugang



Zugang zum Hauseingang



Hauseingang



Windfang (EG)



Windfang (EG)

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



WC (EG)



Flur (EG)



Flur (EG)



Küche (EG)



Küche (EG)



Esszimmer (EG)

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Esszimmer (EG)



Esszimmer (EG)



Wohnzimmer (EG)



Wohnzimmer (EG)



Terrasse (EG)



Terrasse (EG)



Treppenlift



Flur (OG)



Flur (OG)



Flur (OG)



Badezimmer (OG)



Badezimmer (OG)

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Kinderzimmer 1 (OG)



Blick in den südwestlichen Garten



Kinderzimmer 2 (OG)



Ankleidezimmer (OG)



Schlafzimmer (OG)



Schlafzimmer (OG)

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Balkon (OG)



Balkon (OG)



Nicht ausgebautes Dachgeschoss



Nicht ausgebautes Dachgeschoss



Kellertreppe (EG)



Flur (KG)



Flur (KG)



Hausanschlussraum (KG)



Hobbyraum (KG)



Abstellraum (KG)



Werkstatt (KG)



Heizungs- und Öllagerraum (KG)

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Heizungs- und Öllagerraum (KG)



Garage und Carport, Blick aus nordwestlicher Richtung



Garage, Blick aus nordwestlicher Richtung



Garage und Carport, Blick aus westlicher Richtung



Garage und Carport, Blick aus südlicher Richtung



Garage, Blick aus nordöstlicher Richtung

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Garage



Gartengeräteraum



Garage und Carport, Dachaufsicht



Putzschäden im Sockelbereich der Garage



Putzschäden im Sockelbereich der Garage



Feuchteschäden in der Garage

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Terrasse, Blick aus südwestlicher Richtung



Terrasse, Blick aus nordöstlicher Richtung



Erneuerungsbedürftige Verkleidung der Terrasse



Erneuerungsbedürftiger Bodenbelag der Terrasse



Erneuerungsbedürftiger Bodenbelag der Terrasse



Überarbeitungsbedürftige Fassade im Bereich des Hauseingangs

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Erneuerungsbedürftiger Bodenbelag in der Küche



Überarbeitungsbedürftige Fassade im Bereich des Balkons



Feuchteschaden an der Kelleraußenwand



Feuchteschaden an der Kelleraußenwand



Südlicher Garten



Südöstlicher Garten

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Südwestlicher Garten



Südwestlicher Garten



Südwestlicher Umfassungsweg



Nordwestlicher Grundstücksbereich



Instandsetzungsbedürftiger Pfosten der Grundstückszufahrt



Instandsetzungsbedürftiger Pfosten der Grundstückszufahrt