

**Aktenzeichen 2 K 4/23**

## **GUTACHTEN**

**über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB**

### **Objektart**

Zweifamilienhaus mit Nebengebäude

### **Objektadresse**

Bahnhofstraße 47  
92521 Schwarzenfeld

### **Auftraggeber**

Amtsgericht Amberg  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Paulanerplatz 4  
92224 Amberg

### **Bewertungsdaten**

Auftragsdatum 14.03.2023  
Wertermittlungstichtag 25.04.2023  
Qualitätstichtag 25.04.2023  
Abschlussdatum 01.08.2023

### **Gutachten Nr.**

20-2023 / Exemplar 0 von 4



Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang und Fotodokumentation insgesamt 47 Seiten.

## Inhaltsverzeichnis

<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>4</b>
<b>0 ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>	<b>5</b>
0.1 Auftraggeber .....	5
0.2 Bewertungszweck.....	5
0.3 Auftrag .....	5
0.4 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes).....	5
0.5 Ortsbesichtigung.....	5
0.6 Qualitätsstichtag .....	5
0.7 Wertermittlungsstichtag.....	5
0.8 Eigentümer laut Grundbuch.....	5
0.9 Auftragnehmer .....	6
0.10 Interessenskonflikt und Verschwiegenheit.....	6
0.11 Gutachtenverwendung und Urheberrecht.....	6
0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung.....	6
0.13 Besondere Voraussetzungen der Bewertung .....	7
0.14 Bewertungsunterlagen.....	7
<b>I LAGEBESCHREIBUNG .....</b>	<b>9</b>
I.1 Makrolage.....	9
I.2 Mikrolage.....	9
I.3 Lagebeurteilung.....	10
<b>2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....</b>	<b>11</b>
2.1 Grundbuch .....	11
2.2 Planungsrechtliche Beurteilung.....	11
2.3 Bauordnung.....	12
2.4 Baulasten.....	12
2.5 Altlasten.....	12
2.6 Zuschnitt.....	13
2.7 Erschließung.....	13
2.8 Erschließungsbeiträge .....	13
<b>3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....</b>	<b>14</b>
3.1 Gebäudekonzeption.....	14
3.2 Wohnfläche.....	14
3.3 Baubeschreibung.....	15
3.4 Außenanlagen .....	16
3.5 Energieausweis .....	16
3.6 Gebäudezustand .....	16
<b>4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>18</b>
4.1 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) nach ImmoWertV 2021 .....	18
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
<b>5 BODENWERTERMITTLUNG.....</b>	<b>20</b>
5.1 Systematische Darstellung.....	20
5.2 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf .....	22
5.3 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses .....	22
5.4 Bodenwertansatz.....	22
5.5 Bewertungsgrundstück.....	23
5.6 Bodenwert .....	23

<b>6</b>	<b>SACHWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>24</b>
6.1	Systematische Darstellung.....	24
6.2	Herstellungskosten.....	24
6.3	Brutto-Grundfläche (BGF).....	25
6.4	Ansätze der Normalherstellungskosten, Außenanlagen und Baunebenkosten .....	25
6.5	Regionalfaktor .....	26
6.6	Alterswertminderungsfaktor .....	26
6.7	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor .....	27
6.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	28
6.9	Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert).....	29
<b>7</b>	<b>ERTRAGSWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>30</b>
7.1	Systematische Darstellung.....	30
7.2	Mietverhältnis / Ist-Miete.....	31
7.3	Rohertrag / marktüblich erzielbare Erträge .....	31
7.4	Bewirtschaftungskosten .....	32
7.5	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz .....	34
7.6	Restnutzungsdauer .....	35
7.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	35
7.8	Ertragswert des Grundstücks.....	37
<b>8</b>	<b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b> .....	<b>38</b>
8.1	Definition des Verkehrswertes (Marktwertes).....	38
8.2	Verkehrswert (Marktwert).....	38
<b>ANHANG 1:</b>	<b>FLÄCHENBERECHNUNG</b> .....	<b>39</b>
<b>ANHANG 2:</b>	<b>GRUNDRISS (UNMAßSTÄBLICH)</b> .....	<b>41</b>
<b>ANHANG 3:</b>	<b>LAGEPLAN</b> .....	<b>42</b>
<b>ANHANG 4:</b>	<b>LUFTBILD</b> .....	<b>43</b>
<b>ANHANG 5:</b>	<b>UMGEBUNGSKARTE</b> .....	<b>44</b>
<b>ANHANG 6:</b>	<b>ÜBERSICHTSKARTE</b> .....	<b>45</b>
<b>ANHANG 7:</b>	<b>FOTOS</b> .....	<b>46</b>

## **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
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
k.A.	keine Angabe
lfd.	laufend
M	Maßstab
MI	Mischgebiet
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
Nr.	Nummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
WF	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl

Zitate wurden innerhalb des Textes kursiv gedruckt.

## **0 ALLGEMEINE ANGABEN**

### **0.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Amberg  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Paulanerplatz 4  
92224 Amberg

### **0.2 Bewertungszweck**

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) zu Zwangsversteigerungszwecken.

### **0.3 Auftrag**

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstücks Bahnhofstraße 47, 92521 Schwarzenfeld, zu erstellen. Grundlage des Gutachtens ist die Schätzungsanordnung vom 14.03.2023.

### **0.4 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)**

*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**

25.04.2023 (09.30 Uhr bis 9.45 Uhr)

Das Anwesen wurde am 25.04.2023 durch Herrn Bernd Steger von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen. Die in dem Gutachten enthaltenen Fotos wurden während der Ortsbesichtigung am 25.04.2023 aufgenommen.

### **0.6 Qualitätsstichtag**

25.04.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

### **0.7 Wertermittlungsstichtag**

25.04.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

### **0.8 Eigentümer laut Grundbuch**

XXX – zu 1/2 –,  
YYY – zu 1/2 –

## **0.9 Auftragnehmer**

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

Tel. + 49 9621 785806  
Fax. + 49 9621 785807  
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 Verkehrswertgutachten 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 Besondere Voraussetzungen der Bewertung**

Am 01.01.2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Bei Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert), die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Die in diesem Gutachten verwendeten Daten und Auswertungen stammen überwiegend aus der Zeit vor dem 01.01.2022 und sind zu früheren Stichtagen bzw. Perioden erhoben und ausgewertet worden, jeweils auf der Grundlage der bis 31.12.2021 üblichen Modelle und Verfahren. Deshalb muss in diesen Fällen die Bewertung nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 modellkonform zu den Auswertungen erfolgen. Damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

### **0.14 Bewertungsunterlagen**

#### **0.14.1 Normative Bewertungsunterlagen**

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002, zuletzt geändert am 12.11.2022
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 01.02.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 01.02.2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert 23.12.2020
- 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
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25.11.2003
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25.11.2003
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) in der Fassung vom 24.07.2007, zuletzt geändert am 24.10.2015
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

#### 0.14.2 Objektbezogene Bewertungsunterlagen

- Grundbuchauszug vom 14.03.2023
- Schriftliche Auskunft der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Schwarzenfeld zur planungs- und abgabenrechtlichen Grundstückssituation vom 24.03.2023
- Altlastenauskunft des Landratsamtes Schwandorf vom 20.03.2023
- Mündliche Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers Christian Dunzer zur vorhandenen Heizungsanlage vom 01.08.2023
- Eingabeplan zum Einbau eines Heizungskamins mit Grundriss und Schnitt, unmaßstäblich und ohne Maßketten, vom 14.08.1979
- Baugenehmigung für den Einbau eines Heizungskamins vom 14.09.1979
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf zum 01.01.2022
- Grundstücksmarktbericht zum 01.01.2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf
- Vergleichspreise für Wohnhäuser in Schwarzenfeld zum Stichtag 04/2023 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf
- Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnhäuser im Landkreis Schwandorf mit Stand 04/2022
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023 des IVD Instituts
- RIWIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG vom 31.03.2023
- Immobilien-Marktbericht 2022/2023 des Maklerhauses RE/MAX
- Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut für den Markt Schwarzenfeld aus dem Jahr 2023
- Lageplan und Luftbild der bayerischen Vermessungsverwaltung vom 21.03.2023
- Umgebungskarte und Übersichtskarte von [www.webmaps.de](http://www.webmaps.de) vom 21.03.2023

## **I LAGEBESCHREIBUNG**

### **I.1 Makrolage**

Der Markt Schwarzenfeld (ca. 6.400 Einwohner) liegt im Oberpfälzer Landkreis Schwandorf (ca. 152.000 Einwohner) und umfasst neben dem Hauptort über 18 weitere Gemeindeteile. Die nächstgelegenen größeren Städte Regensburg, Amberg und Weiden i.d.OPf. sind etwa 40 km in südlicher Richtung, etwa 20 km in nordwestlicher Richtung und etwa 31 km in nordöstlicher Richtung entfernt. Die große Kreisstadt Schwandorf liegt ca. 7 km südwestlich (siehe Anhang 6 - Übersichtskarte).

Als Teil des Wirtschaftsraums Mittlere Oberpfalz ist die Wirtschaft des Landkreises Schwandorf mit Industrie-, Handwerk- und Dienstleistungsunternehmen breit aufgestellt. Zahlreiche mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Automobilwirtschaft, Metallindustrie, Maschinenbau, Elektrotechnik, Mechatronik und Kunststofftechnik sind im Landkreis Schwandorf vertreten. Im Innovationspark Wackersdorf haben sich neben der BMW AG zahlreiche Zuliefer- und Dienstleistungsfirmen mit insgesamt über 2.000 Mitarbeitern niedergelassen. Größte Arbeitgeber in der Region sind neben der BMW AG mit rund 600 Beschäftigten die Automobilzulieferer Läßle AG mit über 850 Beschäftigten und Benteler International AG mit über 600 Beschäftigten sowie das Kundenkommunikationsunternehmen MEILLERGHP GmbH mit über 400 Beschäftigten. Darüber hinaus hat sich der Landkreis zu einer hochwertigen Touristikregion entwickelt. Das Oberpfälzer Seenland mit seinen ehemaligen Braunkohletagebaugruben ist eines der größten Naherholungsgebiete Ostbayerns.

Das Kultur- und Bildungsangebot des Landkreises Schwandorf ist überwiegend durch die Nähe zu Regensburg, der Hauptstadt des Regierungsbezirks Oberpfalz, und zu den kreisfreien Städten Amberg und Weiden in der Oberpfalz geprägt.

Die verkehrstechnische Infrastruktur des Landkreises Schwandorf ist gut. Sie umfasst neben den Bundesautobahnen A 6 (Goldene Bremm – Waidhaus) und A 93 (Dreieck Holledau – Hof) die Bundesstraßen B 15 (Leupoldsgrün – Raubling), B 16 (Roding – Schwangau), B 22 (Kitzingen – Cham) und B 85 (Berga - Passau). In der Große Kreisstadt Schwandorf ist der nach Regensburg bedeutendste Knotenpunkt des Schienennetzes in der Oberpfalz vorhanden. Der Bahnhof Schwarzenfeld liegt an der Bahnstrecke Regensburg–Weiden. Der internationale Flughafen Nürnberg „Albrecht Dürer“ liegt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 100 km mit dem Pkw bzw. einer Fahrzeit von einer guten Stunde.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schwandorf lag im April 2023 mit 3,1 % knapp unter dem Landesdurchschnitt Bayerns von 3,3 % und deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 5,7 %. Die Kaufkraft des Markts Schwarzenfeld wird für 2023 mit 24.487 € je Einwohner angegeben, dies entspricht einem Kaufkraftindex von 94,6 (Deutschland = 100).

### **I.2 Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich etwa 500 m nordwestlich des Zentrums des Markts Schwarzenfeld (Hauptstraße). Der Bahnhof Schwarzenfeld ist rd. 200 m nordwestlich gelegen.

Das mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück befindet sich auf der südwestlichen Straßenseite der Bahnhofstraße. Sie liegt in einer Tempo-30-Zone und dient im Wesentlichen zur Erschließung der Wohnbebauung des näheren Umfelds und ist entsprechend unregelmäßig befahren und das Bewertungsgrundstück weitgehend ruhig gelegen. Lediglich von

dem nordöstlich gelegenen Sportplatz der Grund- und Mittelschule Schwarzenfeld gehen temporär geringfügig Lärmemissionen aus.

Die Bebauung der näheren Umgebung ist meist durch 1- bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre sowie durch den Gasthof Kirner geprägt. In einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich der Sportplatz der Grund- und Mittelschule Schwarzenfeld an der Schulstraße mit dem Hallenbad und der Turnhalle von Schwarzenfeld. Rund 250 m südöstlich ist die Grund- und Mittelschule Schwarzenfeld gelegen.

In einer Entfernung von ca. 200 m Luftlinie in nordwestlicher Richtung befindet sich ist die Haltestelle „Schwarzenfeld, Buchtalweg“ der Buslinien 6275 (Weiden – Nabburg – Schwarzenfeld – Schwandorf) und 6317 (Högling – Nabburg). Das Bewertungsobjekt ist über den in ca. 200 m Entfernung gelegenen Bahnhof Schwarzenfeld in nordwestlicher Richtung mit der Bahnstrecke Regensburg–Weiden verbunden. Das überregionale Verkehrsnetz ist über die ca. 1,1 km Luftlinie entfernte Anschlussstelle „Schwarzenfeld“ in südöstlicher Richtung an die Bundesautobahn A 93 (Dreieck Holledau – Hof) sowie über die etwa 5,0 km südöstlich entfernte Bundesstraße B 85 (Berga - Passau) gut erreichbar. Parkmöglichkeiten stehen in der Bahnhofstraße sowie im näheren Umfeld im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von rund 1,0 km Entfernung insbesondere mit dem ca. 700 m entfernten Netto-Discountmarkt und dem ca. 700 m entfernten Edeka-Supermarkt sowie dem ca. 850 m entfernten Rewe-Supermarkt in ausreichender Zahl vorhanden. Geschäfte des längerfristigen Bedarfs sind insbesondere in der ca. 7,0 km Luftlinie entfernten Innenstadt der Großen Kreisstadt Schwandorf gelegen und mit dem ca. 9,0 km entfernten Globus-SB-Warenhaus vorhanden (siehe Anhang 5 - Umgebungskarte).

### **I.3 Lagebeurteilung**

Die Lage des Bewertungsobjektes ist als durchschnittliche Wohnlage zu beurteilen. Aufgrund der Lage in der Nähe des Sportplatzes der Grund- und Mittelschule Schwarzenfeld ist das zu bewertende Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bezüglich der ausgeübten Wohnnutzung als temporär etwas lärmbeeinträchtigt zu bewerten.

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

## 2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 2.1 Grundbuch

**Amtsgericht Schwandorf**  
**Grundbuch von Schwarzenfeld**  
**Grundbuchblatt 3928**

#### Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.	Flurstück Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
I	799/3	Bahnhofstr. 47, Gebäude- und Freifläche	1.052 m <sup>2</sup>
Gesamt			1.052 m <sup>2</sup>

#### Abteilung I – Eigentümer

XXX – zu 1/2 –,  
YYY – zu 1/2 –

#### Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

Laufende Nummer	Betroffenes Grundstück lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
I	I	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Amberg, AZ: 2 K 4/23); eingetragen am 03.03.2023.

#### Anmerkung zu Abteilung II

Für die Wertermittlung ist die Eintragung wertneutral. Die Eintragung wird entsprechend nicht berücksichtigt.

#### Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Nicht berücksichtigt.

### 2.2 Planungsrechtliche Beurteilung

Im Flächennutzungsplan des Markts Schwarzenfeld ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als „Mischgebiet“ (MI) dargestellt.

Gemäß §6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind demnach Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmsweise können Vergnügungstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in §6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Das Bewertungsgrundstück liegt laut schriftlicher Auskunft der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Schwarzenfeld vom 24.03.2023 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 des vorliegenden unmaßstäblichen Eingabepplans zum Einbau eines Heizungskamins ohne Maßketten vom 14.08.1979 sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelte Grundfläche der Bestandsbebauung liegt bei ca. 175 m<sup>2</sup>, bezogen auf die vorhandene Grundstücksgröße von 1.052 m<sup>2</sup> entspricht dies einer GRZ von gerundet 0,28. Die ermittelte Geschossfläche liegt bei gerundet 300 m<sup>2</sup>, bezogen auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks von 1.052 m<sup>2</sup> entspricht dies einer GFZ von rd. 0,29 (siehe Anhang I – Flächenberechnung).

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. Es besteht voraussichtlich keine nennenswerte Baureserve. 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 Landratsamtes Schwandorf vom 20.03.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

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

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

## **2.6 Zuschnitt**

Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Es liegt südwestlich der Bahnhofstraße überwiegend etwas unter dem Niveau des angrenzenden Geländes. Das Grundstück ist vermessen und abgemarkt und leicht nach Südwesten abfallend. Das Grundstück ist entlang der Bahnhofstraße ca. 23,0 m lang. Die Grundstücksbreite variiert zwischen ca. 21,5 m und ca. 25,0 m. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 44,0 m (siehe Anhang 3 - Lageplan).

## **2.7 Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück wird von nordöstlicher Seite von der Bahnhofstraße, die im Bereich des Objektes asphaltiert ist und beidseitig über einen asphaltierten Gehweg verfügt, aus erschlossen. Parkmöglichkeiten stehen in der Bahnhofstraße und im näheren Umfeld im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Die Breite der Bahnhofstraße beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes ca. 10,50 m (inkl. der seitlichen Gehwege). Anschlüsse für die Versorgungsmedien wie Wasser, Kanal, Telefon und Strom sind vorhanden.

## **2.8 Erschließungsbeiträge**

Laut schriftlicher Auskunft der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Schwarzenfeld vom 24.03.2023 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.

### **3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG**

#### **3.1 Gebäudekonzeption**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem vollständig unterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (KG, EG, OG und nicht ausgebautem Dachgeschoss) und einem Nebengebäude bebaut. Die Baujahre der Gebäude sind nicht bekannt. Das Zweifamilienhaus wurde vermutlich nach dem 2. Weltkrieg errichtet. Das Zweifamilienhaus besitzt einen Eingang an der Nordostfassade, der über den Grundstückszugang von Nordosten von der Bahnhofstraße aus erschlossen wird. Die Zufahrt zum Nebengebäude mit augenscheinlich zwei Garagen erfolgt über die Grundstückszufahrt von Nordosten von der Bahnhofstraße aus. Die vertikale Erschließung des Zweifamilienhauses erfolgt über eine Treppe an der nordöstlichen Seite des Gebäudes.

Die Wohnung im Erdgeschoss und die Wohnung im Obergeschoss des Zweifamilienhauses verfügen gemäß vorliegendem Grundriss jeweils über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Zimmer, ein Badezimmer, eine Küche und zwei Abstellräume, die alle über einen zentralen Flur, der vom Treppenhaus aus zugänglich ist, aus erschlossen werden. Im Kellergeschoss befinden sich vermutlich Technik- und Abstellräume.

Das Nebengebäude verfügt vermutlich neben zwei Garagen über Lagerräume.

#### **3.2 Wohnfläche**

Die Wohnfläche des Zweifamilienhauses mit Nebengebäude liegt gemäß näherungsweise Berechnung anhand des vorliegenden unmaßstäblichen Eingabeplans zum Einbau eines Heizungskamins ohne Maßketten vom 14.08.1979 sowie anhand der Eindrücke vor Ort unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten mit 75 % der Geschossfläche bei gerundet 225 m<sup>2</sup> und unterteilt sich auf die beiden Wohnungen in jeweils ca. 112,5 m<sup>2</sup> (siehe Anhang I - Flächenberechnung).

Die Grundrisskonzeption der beiden Wohnungen ist gemäß vorliegendem Grundriss insgesamt jeweils zweckmäßig angelegt. Die einzelnen Räume weisen je Nutzung eine übliche und ausreichend dimensionierte Größe auf. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Wohnflächen sind vermutlich ausreichend bis gut. Die vermutlich vorhandene nach Südwesten orientierte Terrasse im Erdgeschoss der nach Südwesten 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 Zweifamilienhauses mit Nebengebäude ist vermutlich zweckmäßig. Insgesamt ist der Wohn- und Nutzwert des Zweifamilienhauses anhand des äußeren Eindrucks als durchschnittlich zu beurteilen.

### 3.3 Baubeschreibung

Da eine Innenbesichtigung nicht gestattet wurde, beschränkt sich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf den bei der Ortsbesichtigung gewonnenen äußeren Eindruck.

<b>Konstruktion</b>	Massivbauweise.
<b>Fassade</b>	Putzfassade mit Anstrich mit Betonsockel.
<b>Dach</b>	Walmdach in vermutlich zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung.
<b>Decken</b>	Vermutlich Massivdecken aus Stahlbeton.
<b>Wände</b>	Innen- und Außenwände vermutlich aus Ziegelmauerwerk.
<b>Treppen</b>	Vermutlich Holz- oder Massivtreppe mit Holzgeländer.
<b>Fenster</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und manuell betriebenen Kunststoffrollläden. Kellerfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
<b>Türen</b>	Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierglasausschnitt in Kunststoffzarge. Innentüren nicht bekannt.
<b>Bodenbeläge</b>	Nicht bekannt.
<b>Heizung</b>	Laut mündlicher Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers Christian Dunzer (Anschrift: Egerlandstraße 18, 92676 Eschenbach; Telefon: 09645/6028103 bzw. 0160/96941688) zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung über Nieder-temperatur-Ölheizkessel (Baujahr 1993) mit Raumwärme über üblichen Flachheizkörper, zusätzliche Raumwärme im EG über Kaminofen mit Holzbrennstoff.
<b>Sanitärinstallationen</b>	Nicht bekannt.  Kaltwasseranschluss an der Nordostfassade.
<b>Elektroinstallationen</b>	Vermutlich zweckmäßige Elektroinstallation mit Stromversorgung über übliche Wand- und Deckenauslässe sowie mit Gegensprechanlage.
<b>Sonstiges</b>	Nebengebäude in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, teilweise mit Putzfassade mit Anstrich sowie mit Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und Aluminiumsektio-

naltoren.

### **3.4 Außenanlagen**

Der Vorgarten und der Grundstückszugang sind mit Betonplatten befestigt. Die Grundstückszufahrt ist bekiest. Der Vorgarten ist straßenseitig mit einer Natursteinmauer eingefriedet. Die Einfriedung zum westlichen Nachbargrundstück besteht aus einem Holzjägerzaun mit Metallpfosten auf einem Betonsockel. Der Vorplatz des Nebengebäudes ist im Bereich der östlichen Garageinfahrt teilweise mit Betonformsteinen befestigt. Der Garten ist mit Rasen, Büschen, Sträuchern und Bäumen angelegt. Gemäß Luftbild befinden sich im garten zudem ein Gartenhaus und ein Badeteich.

### **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 Kaufvertrages 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 m<sup>2</sup> 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.

### **3.6 Gebäudezustand**

Das zu bewertende Zweifamilienhaus mit Nebengebäude befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem insgesamt unterdurchschnittlich instand gehaltenen Zustand. Der bei der Ortsbesichtigung gewonnene äußere Eindruck lässt auf einen Instandhaltungs- und Modernisierungstau schließen. Das Zweifamilienhaus entspricht zudem nicht den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz.

Nach dem bei der Ortsbesichtigung gewonnenen äußeren Eindruck waren insbesondere folgende vorhandene Schäden / Mängel und erforderliche Arbeiten erkennbar:

- Erneuerungsbedürftiger Kaminofen im EG zum 31.12.2024 laut mündlicher Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers Christian Dunzer.
- Feuchteschäden im Sockelbereich der Fassade.
- Nicht verputzte Leibung der Hauseingangstür.
- Teilweise nicht verputzte Fassade des Nebengebäudes.
- Überarbeitungsbedürftige Außenanlagen.

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 rund 20.000 € inkl. 20 % Baunebenkosten als marktgerecht eingeschätzt (225 m<sup>2</sup> Wohnfläche x 200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche x 1,2 x 30/80 = 20.250 € = ca. 20.000 €).

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 20.000 € als angemessen erachtet. Sie ist nicht mit Teilinstandsetzungs- oder Teilmodernisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswertes (Marktwertes) gleichzusetzen.

Nach Abschluss der angenommenen und erforderlichen Teilinstandsetzung und Teilmodernisierung wird der Wohnwert als durchschnittlich beurteilt.

## **4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN**

### **4.1 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) nach ImmoWertV 2021**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **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 Zweifamilienhauses mit Nebengebäude 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 Marktes 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 Zweifamilienhauses mit Nebengebäude 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 Zweifamilienhauses mit Nebengebäude jedoch meist eine untergeordnete Rolle.

## **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 Lagermerkmale, der Ertragsverhältnisse, der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts, der Bodenbeschaffenheit, bei bebauten Grundstücken zusätzlich die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung, die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 2021), durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf

*Der Bodenrichtwert ist der auf Grund der Kaufpreissammlung zu einem bestimmten Stichtag ermittelte durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.*

*Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks (€/m<sup>2</sup>) mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).*

**Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung**, sondern stellen Orientierungswerte dar. Sie sind nicht gleich zu setzen mit den Verkehrswerten einzelner Objekte.

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 des Landkreises Schwandorf hat für die Bodenrichtwertzone 21007, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, zum 01.01.2022 für baureife gemischte Bauflächen einen Bodenrichtwert von 130 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt.

Eine wertrelevante Geschossflächenzahl bzw. ein durchschnittlich nach Einschätzung des Gutachterausschusses innerhalb der Bodenrichtwertzone realisierbares Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgelegt. Die Geschoszahl wird mit zwei Vollgeschossen und die Größe des Richtwertgrundstücks wird mit 800 m<sup>2</sup> angegeben.

## 5.4 Bodenwertansatz

Die Bodenwertermittlung erfolgt durch mittelbaren Preisvergleich aufgrund des vom Gutachterausschuss zum 01.01.2022 festgesetzten Richtwertes für baureife gemischte Bauflächen. Unter Berücksichtigung der zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungstichtag stabilen Bodenwerte ist dieses Vorgehen sachgerecht.

### Anpassung wegen Maß der baulichen Nutzung

Die auf dem Bewertungsgrundstück realisierte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) beträgt nach Berechnung anhand des vorliegenden unmaßstäblichen Eingabepplans zum Einbau eines Heizungskamins ohne Maßketten vom 14.08.1979 sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise gerundet 0,29 (300 m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche / 1.052 m<sup>2</sup> 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 Zweifamilienhaus mit Nebengebäude den wertbildenden Merkmalen der Bodenrichtwertzone bzw. des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung des Richtwertes ist daher nicht erforderlich.

#### Anpassung wegen konjunktureller Entwicklung / Bodenwertentwicklung

Zwischen dem Zeitpunkt der Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2022 und dem Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 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 21007 erstreckt sich in etwa von der Nabburger Straße und der Oberen Ringstraße im Nordosten bis zur Amberger Straße und der Unteren Ringstraße im Süden sowie von der Bahnlinie im Nordwesten bis zur Schwägerlstraße und der Unteren Ringstraße im Osten. Die wertbildenden Merkmale des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks wie beispielsweise Verkehrsanbindung, Nahversorgung oder Freizeitwert wurden somit bei der Ableitung des Bodenrichtwerts ausreichend erfasst. Eine Anpassung bezüglich Lagequalität oder Prägung des Umfelds ist daher nicht notwendig somit.

#### Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Lagequalität und des stabilen Bodenwertniveaus zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag sowie aller weiteren zum Wertermittlungsstichtag wertbildenden Merkmale ist ein Bodenwertansatz von 130 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei angemessen.

### 5.5 Bewertungsgrundstück

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug misst das mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bebaute Bewertungsgrundstück 1.052 m<sup>2</sup>.

### 5.6 Bodenwert

Nr.	Flurstück(e)	Nutzung	Größe	€/m <sup>2</sup>	WGFZ	Wert
I	799/3	Wohnen	1.052,00 m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	0,29	136.760 €
			1.052,00 m <sup>2</sup>	o 130 €/m <sup>2</sup>		136.760 €
<b>Bodenwert</b>						<b>136.760 €</b>
	pro m <sup>2</sup> Wohnfläche					608 €
	pro m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche					176 €

## **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 des vorliegenden unmaßstäblichen Eingabepplans zum Einbau eines Heizungskamins ohne Maßketten vom 14.08.1979 sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelte Brutto-Grundfläche des zu Wohnzwecken genutzten Zweifamilienhauses beträgt ca. 600 m<sup>2</sup>. Die Brutto-Grundfläche des Nebengebäudes beträgt ca. 175 m<sup>2</sup> (siehe Anhang I - 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 Zweifamilienhaus dem Gebäudetyp 1.12 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) zuzuordnen. Bezüglich des Ausstattungsstandards ist das Gebäude unter Berücksichtigung der aufgrund des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen äußeren Eindrucks angenommenen Teilinstandsetzungs- und Teilmodernisierungsmaßnahmen zweimal in Stufe 2 (Außenwände, Dach) und siebenmal in Stufe 3 (Fenster und Außentüren, Innenwände und -türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung) einzuordnen. Voraussetzung für die ermittelten Gebäudestandardstufe ist die Beseitigung der unter Punkt 3.6 aufgeführten Mängel, Schäden und Überalterungen, die zu einer höherwertigen Gebäudequalität führen. Bei Gewichtung anhand des Wägungsschemas der NHK 2010 ergibt sich unter Berücksichtigung eines Korrekturfaktors von 1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser ein Normalherstellungskostenansatz von 729 €/m<sup>2</sup> BGF (1,05 x (38 x 635 €/m<sup>2</sup> BGF + 62 x 730 €/m<sup>2</sup> BGF) / 100 = 729 €/m<sup>2</sup> BGF).

Das Nebengebäude ist nach den NHK 2010 dem Gebäudetyp 16.1 (Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager) zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der Bauweise und des Ausstattungsstandards ist das Gebäude in die Stufe 3 einzuordnen. Gemäß den NHK 2010 ergibt sich demnach ein Normalherstellungskostenansatz von 350 €/m<sup>2</sup> BGF.

##### Baupreisindex

Der durch das deutsche statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (2015 = 100) wurde zum I. Quartal 2023 mit 1,589 veröffentlicht. Auf das Basisjahr 2010 bezogen entspricht dies einem Baupreisindex (2010 = 100) von 1,7636 (158,9 / 90,1 = 1,7636).

##### Indexierte Normalherstellungskosten 2010

*Gebäudetyp 1.12 (freistehende Einfamilienhäuser - Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss)*

$$729 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \times \quad 1,7636 \quad = \quad 1.285 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

**rd. 1.285 €/m<sup>2</sup> BGF**

*Gebäudetyp 16.1 (Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager)*

$$350 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \times \quad 1,7636 \quad = \quad 617 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

**rd. 615 €/m<sup>2</sup> BGF**

#### 6.4.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden nach Erfahrungswerten und entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf 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 zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens gültigen und im Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlichten Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf 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 I 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 des Landkreises Schwandorf beträgt die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reiheneinzelhäusern 80 Jahre. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Lagergebäuden wird bei ordnungsgemäßer Instandhaltung zwischen 30 Jahren und 50 Jahren angegeben.

Aufgrund der Konzeption und Bauweise des Gebäudes, des Baujahres sowie der ausgeübten Nutzung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Zweifamilienhauses entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf mit 80 Jahren angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Zweifamilienhauses wird unter Berücksichtigung der unterstellten Teilinstandsetzungen und Teilmodernisierungen gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 anhand eines kleinen Modernisierungsgrades nach den

unterstellten Teilinstandsetzungen und Teilmodernisierungen mit 30 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der geschätzten Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der unterstellten Teilinstandsetzungen und Teilmodernisierungen ein fiktives Gebäudealter von 50 Jahren (80 Jahre – 30 Jahre = 50 Jahre). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr 1973 (2023 – 50 Jahre = 1973). Der Alterswertminderungsfaktor des Zweifamilienhauses beträgt somit 0,3750 (30 Jahre / 80 Jahre = 0,3750). Für das Nebengebäude wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren geschätzt. Der Alterswertminderungsfaktor des Nebengebäudes beträgt somit 0,3000 (15 Jahre / 50 Jahre = 0,3000).

## **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 des Landkreises Schwandorf hat in seinem Grundstücksmarktbericht zum 01.01.2022 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in der Mitte des Landkreises Schwandorf, in dem der Markt Schwarzenfeld gelegen ist, Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,90 bis 1,18 sowie im Durchschnitt von 1,03 abgeleitet. Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von ca. 475.000 € wurde im Landkreis Schwandorf ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,00 beobachtet.

Gemäß eigenen Kaufpreisauswertungen von Vergleichspreisen für Wohnhäuser im Markt Schwarzenfeld aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf zum Wertermittlungsstichtag liegen die Sachwertfaktoren für näherungsweise vergleichbare Wohnhäuser in einer Spanne von 0,70 bis 0,85. Die Vergleichspreise für hinreichend vergleichbare Wohnhäuser im Markt Schwarzenfeld liegen zum Wertermittlungsstichtag insbesondere in Abhängigkeit der Grundstücksgröße, des Gebäudealters, der Gebäudegröße, der Gebäudeausstattung und des Objektzustands in einer Spanne von 1.264 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis 2.373 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Nach den Merkmalen des Bewertungsobjektes wird ein Marktanpassungsabschlag von 15 %, dies entspricht einem Sachwertfaktor von 0,85, gewählt.

Der Marktanpassungsabschlag in Höhe von 15 % liegt im Bereich der zum Wertermittlungstichtag 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 Zweifamilienhaus mit Nebengebäude befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem insgesamt unterdurchschnittlich instand gehaltenen Zustand. Der bei der Ortsbesichtigung gewonnene äußere Eindruck lässt auf einen Instandhaltungs- und Modernisierungstau schließen. Das Zweifamilienhaus entspricht zudem nicht den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz.

Nach dem bei der Ortsbesichtigung gewonnenen äußeren Eindruck waren insbesondere folgende vorhandene Schäden / Mängel und erforderliche Arbeiten erkennbar:

- Erneuerungsbedürftiger Kaminofen im EG zum 31.12.2024 laut mündlicher Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers Christian Dunzer.
- Feuchteschäden im Sockelbereich der Fassade.
- Nicht verputzte Leibung der Hauseingangstür.
- Teilweise nicht verputzte Fassade des Nebengebäudes.
- Überarbeitungsbedürftige Außenanlagen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird für die Beseitigung der oben aufgeführten Schäden und Mängel des Zweifamilienhauses mit Nebengebäude eine Wertminderung von 20.000 € berücksichtigt. Die Wertminderung ist nicht mit Teilinstandsetzungs- oder Teilmodernisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswertes (Marktwertes) gleichzusetzen. Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiko wie auch eine mögliche Werterhöhung nach Teilinstandsetzung und Teilmodernisierung sind darin enthalten.

Da eine Innenbesichtigung nicht gestattet wurde und lediglich eine Wertermittlung nach dem äußeren Eindruck erfolgen kann, wird pauschal eine Wertminderung in Höhe von 15 % des vorläufigen Sachwerts nach Berücksichtigung der Wertminderung für die Beseitigung des bestehenden Teilinstandhaltungs- und Teilmodernisierungstaus, dies entspricht 57.466 €, berücksichtigt, um Unwägbarkeiten hinsichtlich des Ausstattungsstandards und des Objektzustands ausreichend Rechnung zu tragen.

## 6.9 Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)

Nr.	Gebäudebezeichnung	Baujahr	GND	RND	Anzahl / Einheit	€/Einheit	Neuwert	Alterswert- minderungsfaktor	Zeitwert		
1	Zweifamilienhaus	n/a	80	30	600 m² BGF	1.285 €	771.000 €	0,3750	289.125 €		
2	Nebengebäude	n/a	50	15	175 m² BGF	615 €	107.625 €	0,3000	32.288 €		
					775 m² BGF		878.625 €	0,3658	321.413 €		
Außenanlagen und besondere Bauteile							321.413 €	x	5%	=	16.071 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten</b>							321.413 €	+	16.071 €	=	<b>337.484 €</b>
Bodenwert Grundstück									136.760 €		
<b>Vorläufiger Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)</b>							337.484 €	+	136.760 €	=	<b>474.244 €</b>
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor									0,85		
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)</b>							474.244 €	x	0,85	=	<b>403.107 €</b>
<b>abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>											
Wertminderung für Beseitigung des Teilinstandhaltungs-/Teilmodernisierungstaus									-20.000 €		
Wertminderung für Unwägbarkeiten infolge Schätzung nach äußerem Eindruck							383.107 €	x	15,0%	=	-57.466 €
									-77.466 €		
<b>Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet</b>							403.107 €	./.	77.466 €	=	<b>325.641 €</b>
Rundung									-641 €		
<b>Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)</b>							325.641 €	./.	641 €	=	<b>325.000 €</b>
<b>der Sachwert entspricht</b>											
pro m² Wohnfläche									1.444 €		
pro m² Brutto-Grundfläche									419 €		

## **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 Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag (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 Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag 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 Zweifamilienhaus mit Nebengebäude ist zum Wertermittlungsstichtag vermutlich eigengenutzt.

Die Wohnfläche des Zweifamilienhauses mit Nebengebäude liegt gemäß näherungsweise Berechnung anhand des vorliegenden unmaßstäblichen Eingabeplans zum Einbau eines Heizungskamins ohne Maßketten vom 14.08.1979 sowie anhand der Eindrücke vor Ort unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten mit 75 % der Geschossfläche bei gerundet 225 m<sup>2</sup> und unterteilt sich auf die beiden Wohnungen in jeweils ca. 112,5 m<sup>2</sup> (siehe Anhang I - Flächenberechnung). Zusätzlich sind zwei Kfz-Stellplätze in dem Nebengebäude vorhanden.

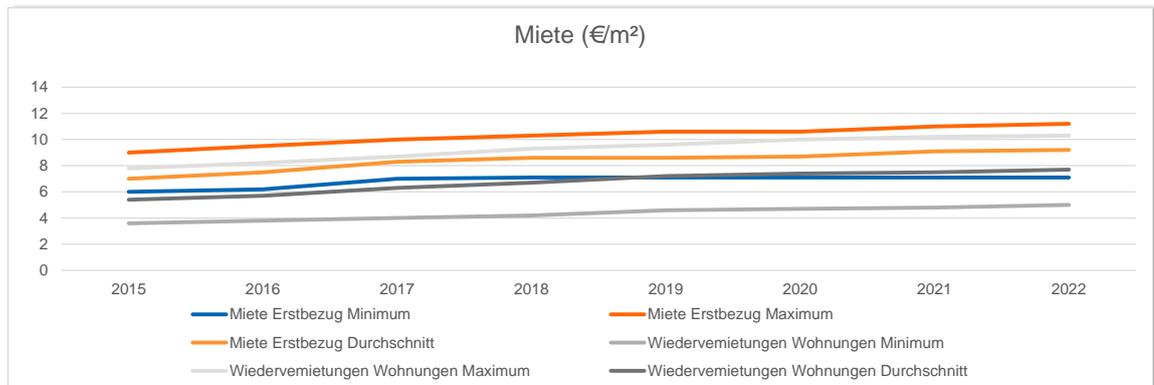
## **7.3 Rohertrag / marktüblich erzielbare Erträge**

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 Wohnhäuser**

Laut Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnungsmieten im Landkreis Schwandorf mit Stand 04/2022 lagen die Wohnungsmieten von Wohnungen mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche je nach Ausstattung und Lage in einer Spanne von 4,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis 10,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für Wohnungen in durchschnittlicher Wohnlage lagen die Wohnungsmieten bei 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung und bei 6,30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei guter Ausstattung. Für Wohnungen in guter Wohnlage lagen die Wohnungsmieten bei 7,30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung und bei 7,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei guter Ausstattung. Die Merkmale der hierfür zugrunde liegenden Mietflächen sind ein guter Objektzustand, Wohnungsgrößen mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Baujahresklassen ab 2000 bis heute.

Gemäß RIWIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG vom 31.03.2023 lagen bei Wiedervermietungen im Jahr 2022 die erzielbaren Mieten von Wohnungen im Landkreis Schwandorf in einer Spanne von 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 10,30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielbare Miete lag bei 7,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Quelle: RIVIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG vom 31.03.2023

Laut Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut liegen im Jahr 2023 die Mieten von Einfamilienhäusern im Markt Schwarzenfeld in einer Spanne von 7,00 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup> und im Durchschnitt bei 7,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie von Wohnungen im Markt Schwarzenfeld in einer Spanne von 7,00 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup> und im Durchschnitt bei 7,35 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Gemäß Immobilien-Marktbericht 2022/2023 des Maklerhauses RE/MAX liegen die Mieten von Bestandswohnungen im Landkreis Schwandorf in einer Spanne von 5,50 €/m<sup>2</sup> bis 7,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer Preisprognose von -2 % bis 2 %.

### 7.3.2 Markt für Garagenstellplätze

Für Garagenstellplätze werden allgemein keine flächendeckenden bzw. detaillierten Marktdaten veröffentlicht. Nach Erfahrung des Sachverständigen werden in vergleichbaren Lagen meist Mietpreise für Garagenstellplätze im Durchschnitt von 50,00 €/Stellplatz erzielt.

### 7.3.3 Mieteinschätzung

Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts und zweckmäßigen Ausstattungsgrades nach unterstellter Teilinstandsetzung und Teilmodernisierung sowie eines insgesamt durchschnittlichen Wohnwerts, der durchschnittlichen Wohnlage und der guten Verkehrsanbindung sowie der guten Nahversorgung und aller weiteren wertbildenden Merkmale wird für die Ertragswertermittlung ein für die beiden Wohnungen in dem Zweifamilienhaus marktüblich erzielbarer Mietzins in Höhe 7,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt. Der monatliche Mietzins der beiden Garagenstellplätze in dem Nebengebäude wird mit 50,00 €/Stellplatz 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 01.01.2022 sowie nach Erfahrungssätzen von Objekten mit vergleichbarer Größe wird für den Verwaltungsaufwand des Zweifamilienhauses mit Nebengebäude ein Ansatz von 344 € pro Jahr gewählt. Für die beiden Garagenstellplätze wird ein Ansatz von 45 € 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 Teilinstandsetzung und Teilmodernisierung sowie des in der Ertragswertermittlung angesetzten Mietniveaus wird nach den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit Stand 01.01.2023 für die Mietfläche ein Instandhaltungskostenansatz von 13,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche jährlich als sachgerecht erachtet. Für die beiden Garagenstellplätze wird ein Ansatz von 102 € 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 Mietausfallwagnis bei Wohnnutzung bei 2,0 % der Nettokaltmiete. Das Mietausfallwagnis von Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Schwandorf liegt in der Regel ebenfalls bei ca. 2,0 %.

Unter Berücksichtigung der Lage und Verkehrsanbindung, der Qualität der Gebäudeausstattung 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 2021 ermittelte 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 des Landkreises Schwandorf hat zum Wertermittlungstichtag 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 2022/2023 folgende mittlere Spanne marktüblicher Liegenschaftszinssätze:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus	1,0 % bis 4,0 %
---	-----------------

Gemäß eigenen Kaufpreisauswertungen von Vergleichspreisen für Einfamilienhäuser im Landkreis Schwandorf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf liegen zum Wertermittlungstichtag die Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Ein- und Zweifamilienhäuser in vergleichbaren Lagen im Landkreis Schwandorf in einer Spanne von 1,5 % bis 2,5 %.

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts nach unterstellter Teilinstandsetzung und Teilmodernisierung und eines nach unterstellter Teilinstandsetzung und Teilmodernisierung durchschnittlichen Ausstattungsgrades sowie eines insgesamt durchschnittlichen Wohnwerts, den für die Wertermittlung angesetzten marktübli-

chen Mieten, der durchschnittlichen Wohnlage und der guten Verkehrsanbindung sowie der guten Nahversorgung wird bei der zum Stichtag aktuellen Marktlage ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,25 % 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 I 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 des Landkreises Schwandorf beträgt die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenedenhäusern 80 Jahre. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Lagergebäuden wird bei ordnungsgemäßer Instandhaltung zwischen 30 Jahren und 50 Jahren angegeben.

Aufgrund der Konzeption und Bauweise des Gebäudes, des Baujahres sowie der ausgeübten Nutzung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Zweifamilienhauses entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf mit 80 Jahren angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Zweifamilienhauses wird unter Berücksichtigung der unterstellten Teilinstandsetzungen und Teilmodernisierungen gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 anhand eines kleinen Modernisierungsgrades nach den unterstellten Teilinstandsetzungen und Teilmodernisierungen mit 30 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der geschätzten Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der unterstellten Teilinstandsetzungen und Teilmodernisierungen ein fiktives Gebäudealter von 50 Jahren ( $80 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre} = 50 \text{ Jahre}$ ). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr 1973 ( $2023 - 50 \text{ Jahre} = 1973$ ). Für das Nebengebäude wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren 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 Zweifamilienhaus mit Nebengebäude befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem insgesamt unterdurchschnittlich instand gehaltenen Zustand. Der bei der Ortsbesichtigung gewonnene äußere Eindruck lässt auf einen Instandhaltungs- und Modernisierungstau schließen. Das Zweifamilienhaus entspricht zudem nicht den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz.

Nach dem bei der Ortsbesichtigung gewonnenen äußeren Eindruck waren insbesondere folgende vorhandene Schäden / Mängel und erforderliche Arbeiten erkennbar:

- Erneuerungsbedürftiger Kaminofen im EG zum 31.12.2024 laut mündlicher Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers Christian Dunzer.
- Feuchteschäden im Sockelbereich der Fassade.
- Nicht verputzte Leibung der Hauseingangstür.
- Teilweise nicht verputzte Fassade des Nebengebäudes.
- Überarbeitungsbedürftige Außenanlagen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird für die Beseitigung der oben aufgeführten Schäden und Mängel des Zweifamilienhauses mit Nebengebäude eine Wertminderung von 20.000 € berücksichtigt. Die Wertminderung ist nicht mit Teilinstandsetzungs- oder Teilmodernisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswertes (Marktwertes) gleichzusetzen. Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiko wie auch eine mögliche Werterhöhung nach Teilinstandsetzung und Teilmodernisierung sind darin enthalten.

Da eine Innenbesichtigung nicht gestattet wurde und lediglich eine Wertermittlung nach dem äußeren Eindruck erfolgen kann, wird pauschal eine Wertminderung in Höhe von 15 % des vorläufigen Ertragswerts nach Berücksichtigung der Wertminderung für die Beseitigung des bestehenden Teilinstandhaltungs- und Teilmodernisierungstaus, dies entspricht 57.453 €, berücksichtigt, um Unwägbarkeiten hinsichtlich des Ausstattungsstandards und des Objektzustands ausreichend Rechnung zu tragen.

## 7.8 Ertragswert des Grundstücks

Nr.	Nutzung	Anzahl/Einheit	€/Einheit IST	€/Monat IST	€/Einheit MARKT	€/Monat MARKT	€/Einheit ANSATZ	€/Monat ANSATZ	
1	Wohnen eigengenutzt	225,00 m <sup>2</sup>	0,00 €	0,00 €	7,00 €	1.575,00 €	7,00 €	1.575,00 €	
2	Garagenstellplätze eigengenutzt	2 Stk.	0,00 €	0,00 €	50,00 €	100,00 €	50,00 €	100,00 €	
	Mietflächen vermietet gesamt	0,00 m <sup>2</sup>	ø 0,00 €	0,00 €	ø 0,00 €	0,00 €	ø 0,00 €	0,00 €	
	Mietflächen eigengenutzt gesamt	225,00 m <sup>2</sup>	ø 0,00 €	0,00 €	ø 7,00 €	1.575,00 €	ø 7,00 €	1.575,00 €	
	Stellplätze vermietet gesamt	0 Stk.	ø 0,00 €	0,00 €	ø 0,00 €	0,00 €	ø 0,00 €	0,00 €	
	Stellplätze eigengenutzt gesamt	2 Stk.	ø 0,00 €	0,00 €	ø 50,00 €	100,00 €	ø 50,00 €	100,00 €	
				0,00 €		1.675,00 €		1.675,00 €	
<b>Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag</b>					12	x	1.675,00 €	=	<b>20.100 €</b>
<b>abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten</b>									
	Instandhaltung Wohnflächen		13,50 €/m <sup>2</sup>	x	225,00 m <sup>2</sup>	=		-3.038 €	
	Instandhaltung Garagenstellplätze		102 €/Stk.	x	2 Stk.	=		-204 €	
	Verwaltung Wohnen		344 €/Stk.	x	2 Stk.	=		-688 €	
	Verwaltung Stellplätze		45 €/Stk.	x	2 Stk.	=		-90 €	
	Mietausfallwagnis Wohnen		2,0%	x	20.100 €	=		-402 €	
	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten gesamt							-4.422 €	
<b>die Bewirtschaftungskosten entsprechen</b>			22 % des marktüblichen Rohertrages p.a. rd. 19,65 €/m <sup>2</sup> Mietfläche						
<b>Jahresreinertrag</b>					20.100 €	/.	4.422 €	=	<b>15.678 €</b>
<b>abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (rentierlicher Anteil)</b>					136.760 €	x	2,25%	=	-3.077 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>					15.678 €	/.	3.077 €	=	<b>12.601 €</b>
	Restnutzungsdauer				29 Jahre				
	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz				2,25%				
	Rentenbarwertfaktor				21,13				
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>					12.601 €	x	21,13	=	<b>266.259 €</b>
Bodenwert Grundstück									136.760 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)</b>					266.259 €	+	136.760 €	=	<b>403.019 €</b>
<b>abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>									
	Wertminderung für Beseitigung des Teilinstandhaltungs-/Teilmodernisierungsstaus								-20.000 €
	Wertminderung für Unwägbarkeiten infolge Schätzung nach äußerem Eindruck				383.019 €	x	15,0%	=	-57.453 €
									-77.453 €
<b>Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet</b>					403.019 €	/.	77.453 €	=	<b>325.566 €</b>
Rundung									-566 €
<b>Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)</b>					325.566 €	/.	566 €	=	<b>325.000 €</b>
<b>der Ertragswert entspricht</b>									
	pro m <sup>2</sup> Wohnfläche								1.444 €
	Vervielfältiger bezogen auf den marktüblichen Rohertrag p.a.								16,17

## **8 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**

### **8.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)**

*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)*

### **8.2 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 von 325.641 € abzüglich 641 € 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 Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstücks Bahnhofstraße 47, 92521 Schwarzenfeld, zum 25.04.2023 bemessen mit:

**325.000 €**

(in Worten: Dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro)

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht 1.444 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt somit im üblichen und nachvollziehbaren Bereich vergleichbarer Objekte.

Amberg, den 01.08.2023

---

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

## ANHANG I: FLÄCHENBERECHNUNG

Die Brutto-Grundfläche (BGF), die Grundfläche (GR) und die Geschossfläche (GF) des zu bewertenden Zweifamilienhauses mit Nebengebäude wurden anhand des vorliegenden unmaßstäblichen Eingabeplans zum Einbau eines Heizungskamins ohne Maßketten vom 14.08.1979 sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelt.

### Brutto-Grundfläche (BGF) Zweifamilienhaus

Kellergeschoss	ca. 15,00 m x ca. 10,00 m	=	150,0 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca. 15,00 m x ca. 10,00 m	=	150,0 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	ca. 15,00 m x ca. 10,00 m	=	150,0 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca. 15,00 m x ca. 10,00 m	=	<u>150,0 m<sup>2</sup></u>
			600,0 m <sup>2</sup>
		<b>rd.</b>	<b><u>600 m<sup>2</sup></u></b>

### Brutto-Grundfläche (BGF) Nebengebäude

Erdgeschoss	ca. 3,50 m x ca. 10,00 m + ca. 3,00 m x ca. 5,00 m + ca. 3,00 m x ca. 12,50 m	=	87,5 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca. 3,50 m x ca. 10,00 m + ca. 3,00 m x ca. 5,00 m + ca. 3,00 m x ca. 12,50 m	=	<u>87,5 m<sup>2</sup></u>
			175,0 m <sup>2</sup>
		<b>rd.</b>	<b><u>175 m<sup>2</sup></u></b>

### Grundfläche (GR)

Erdgeschoss Zweifamilienhaus	ca. 15,00 m x ca. 10,00 m (wie BGF)	=	150,0 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss Nebengebäude	ca. 3,50 m x ca. 10,00 m + ca. 3,00 m x ca. 5,00 m + ca. 3,00 m x ca. 12,50 m (wie BGF)	=	87,5 m <sup>2</sup>
Befestigte Oberflächen	ca. 15,00 m x ca. 4,00 m	=	<u>60,0 m<sup>2</sup></u>
			297,5 m <sup>2</sup>
		<b>rd.</b>	<b><u>298 m<sup>2</sup></u></b>

### Grundflächenzahl (GRZ)

	298 m <sup>2</sup> / 1.052 m <sup>2</sup>	=	0,28
		<b>rd.</b>	<b><u>0,28</u></b>

### Geschossfläche (GF)

Erdgeschoss Zweifamilienhaus	ca. 15,00 m x ca. 10,00 m (wie BGF)	=	150,0 m <sup>2</sup>
Obergeschoss Zweifamilienhaus	ca. 15,00 m x ca. 10,00 m (wie BGF)	=	<u>150,0 m<sup>2</sup></u>
			300,0 m <sup>2</sup>
		<b>rd.</b>	<b><u>300 m<sup>2</sup></u></b>

### Geschossflächenzahl (GFZ)

$$300 \text{ m}^2 / 1.052 \text{ m}^2 = 0,29$$

**rd. 0,29**

### 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 Zweifamilienhaus	ca. 15,00 m x ca. 10,00 m (wie BGF)	=	150,0 m <sup>2</sup>
Obergeschoss Zweifamilienhaus	ca. 15,00 m x ca. 10,00 m (wie BGF)	=	<u>150,0 m<sup>2</sup></u>
			300,0 m <sup>2</sup>
		<b>rd.</b>	<b><u>300 m<sup>2</sup></u></b>

### Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

$$300 \text{ m}^2 / 1.052 \text{ m}^2 = 0,29$$

**rd. 0,29**

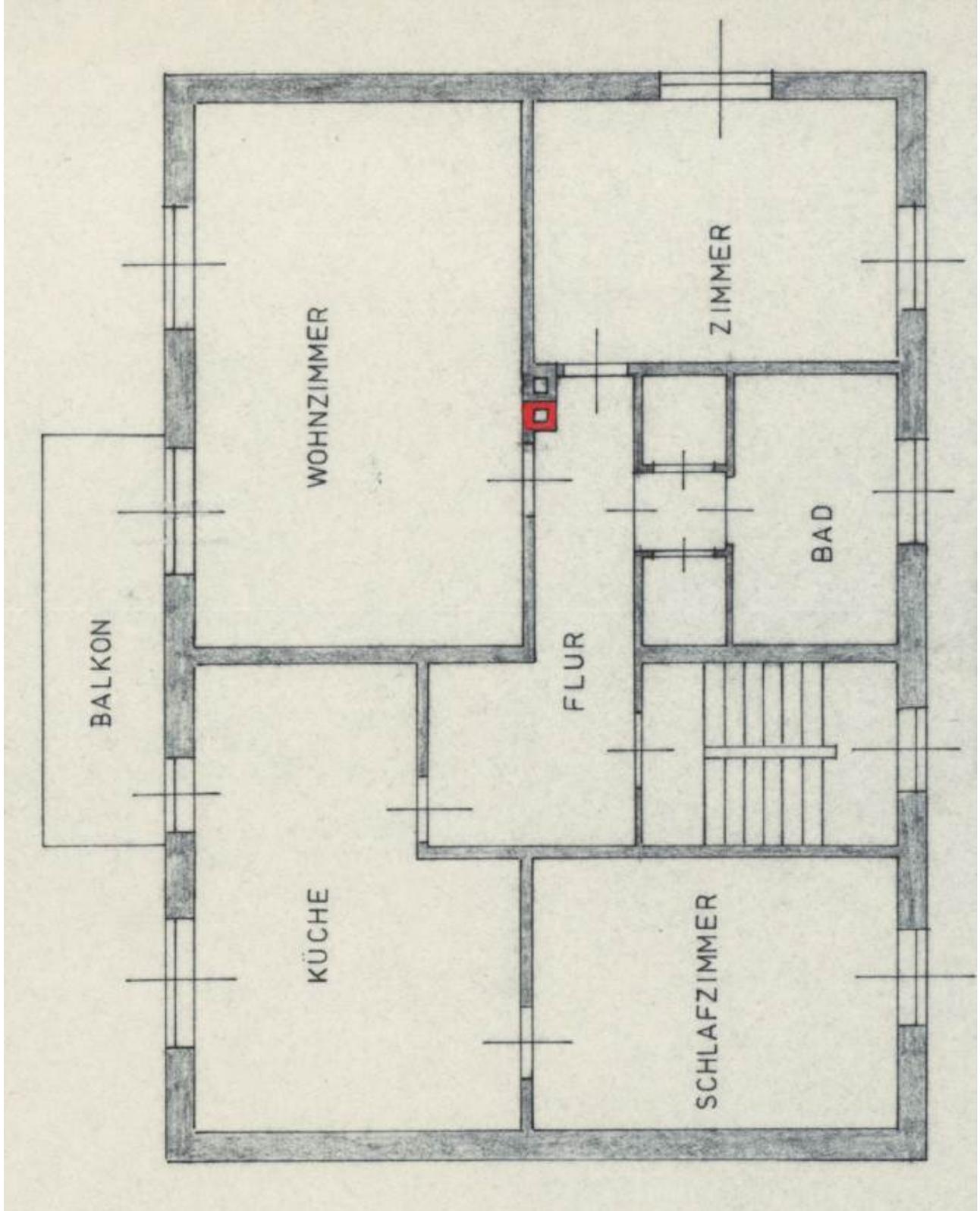
### Wohnfläche

Die Wohnfläche (WF) des zu bewertenden Zweifamilienhauses mit Nebengebäude wurde mangels aussagekräftiger Unterlagen anhand des vorliegenden unmaßstäblichen Eingabepfandes zum Einbau eines Heizungskamins ohne Maßketten vom 14.08.1979 sowie anhand der Eindrücke vor Ort unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten mit 75 % der Geschossfläche näherungsweise ermittelt.

Erdgeschoss Zweifamilienhaus	ca. 15,00 m x ca. 10,00 m x 75 %	=	112,5 m <sup>2</sup>
Obergeschoss Zweifamilienhaus	ca. 15,00 m x ca. 10,00 m x 75 %	=	<u>112,5 m<sup>2</sup></u>
			225,0 m <sup>2</sup>
		<b>rd.</b>	<b><u>225 m<sup>2</sup></u></b>

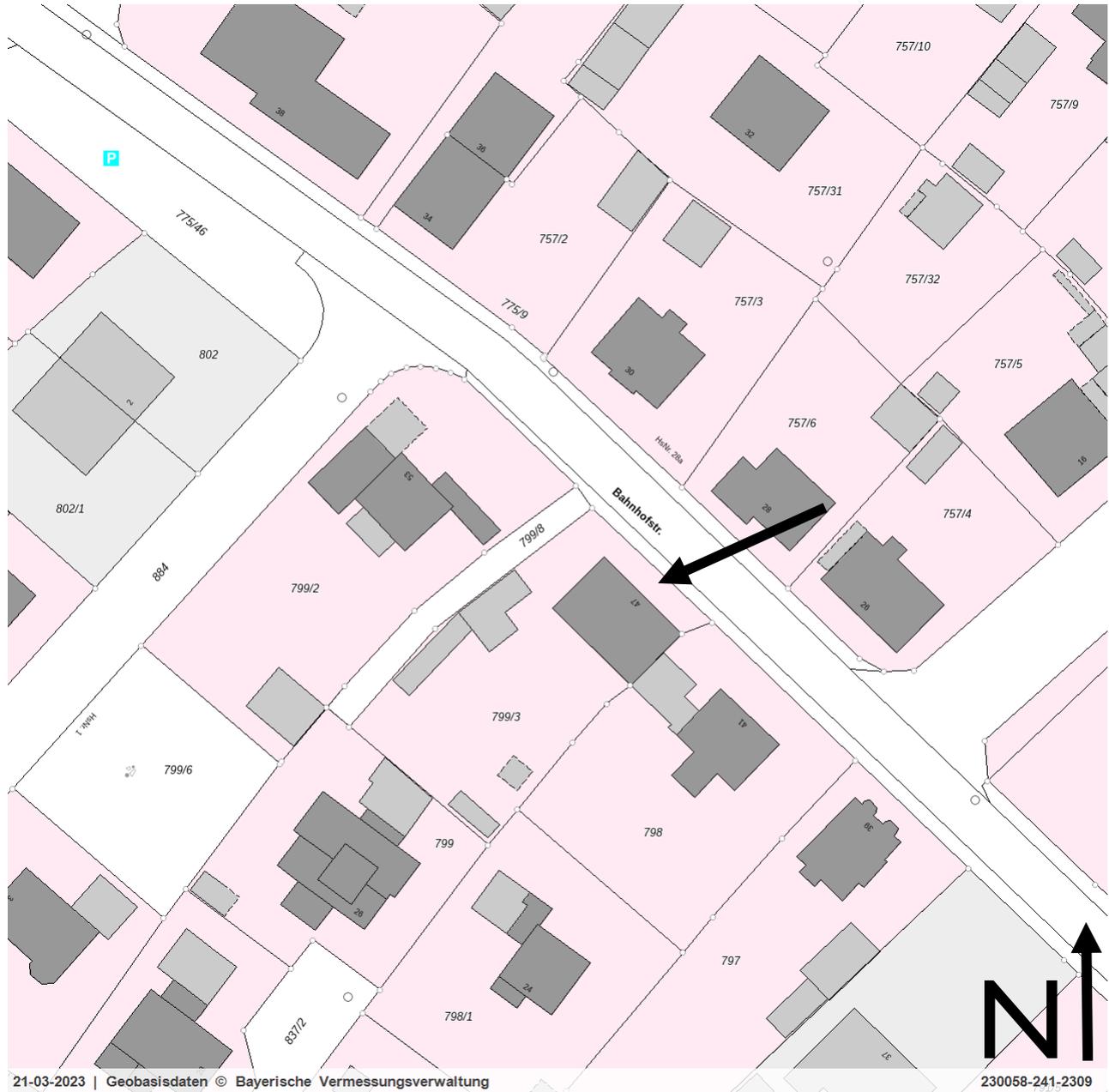


## ANHANG 2: GRUNDRISS (UNMAßSTÄBLICH)



Erd-/Obergeschoss

### ANHANG 3: LAGEPLAN



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

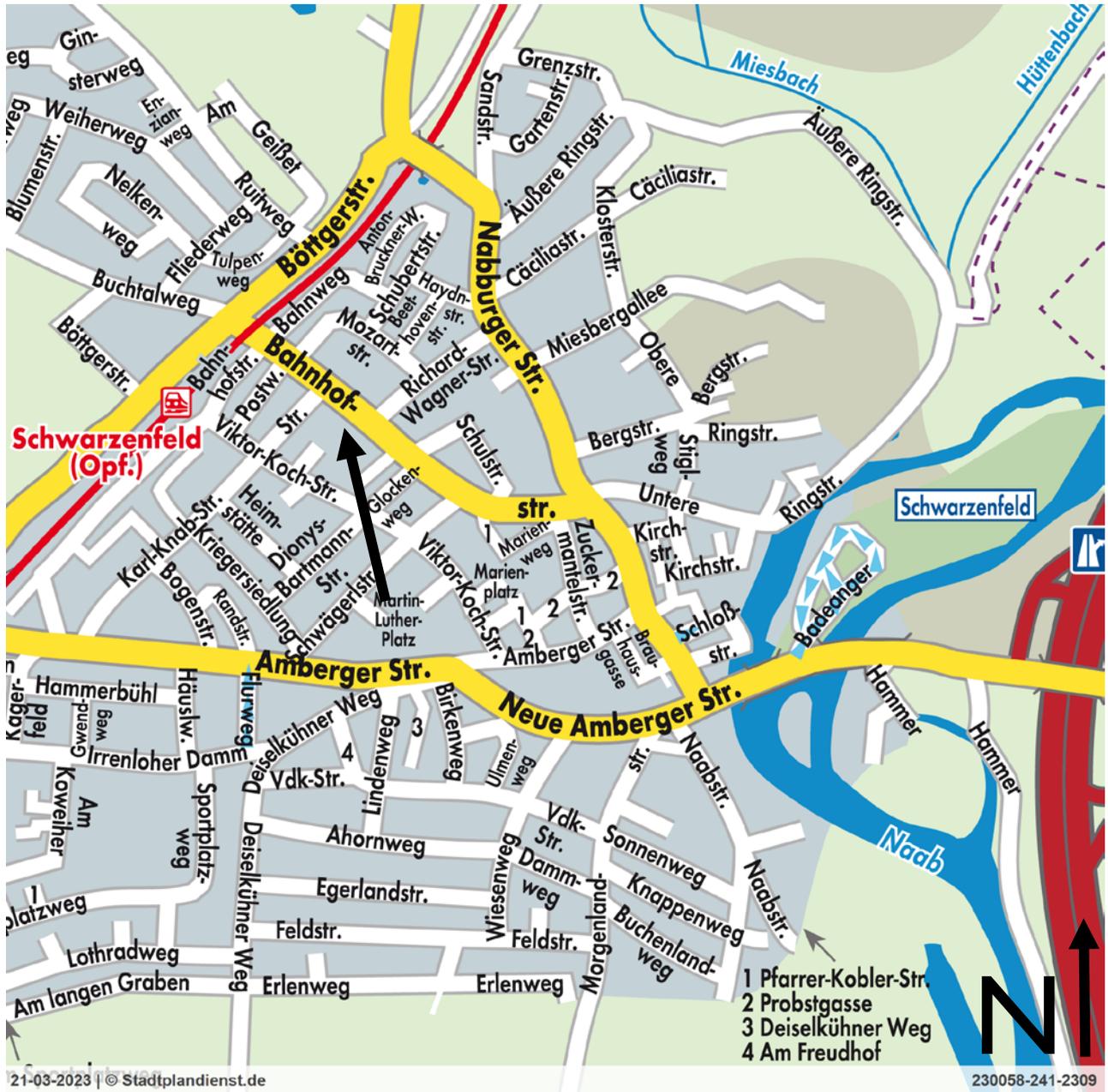
## ANHANG 4: LUFTBILD



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

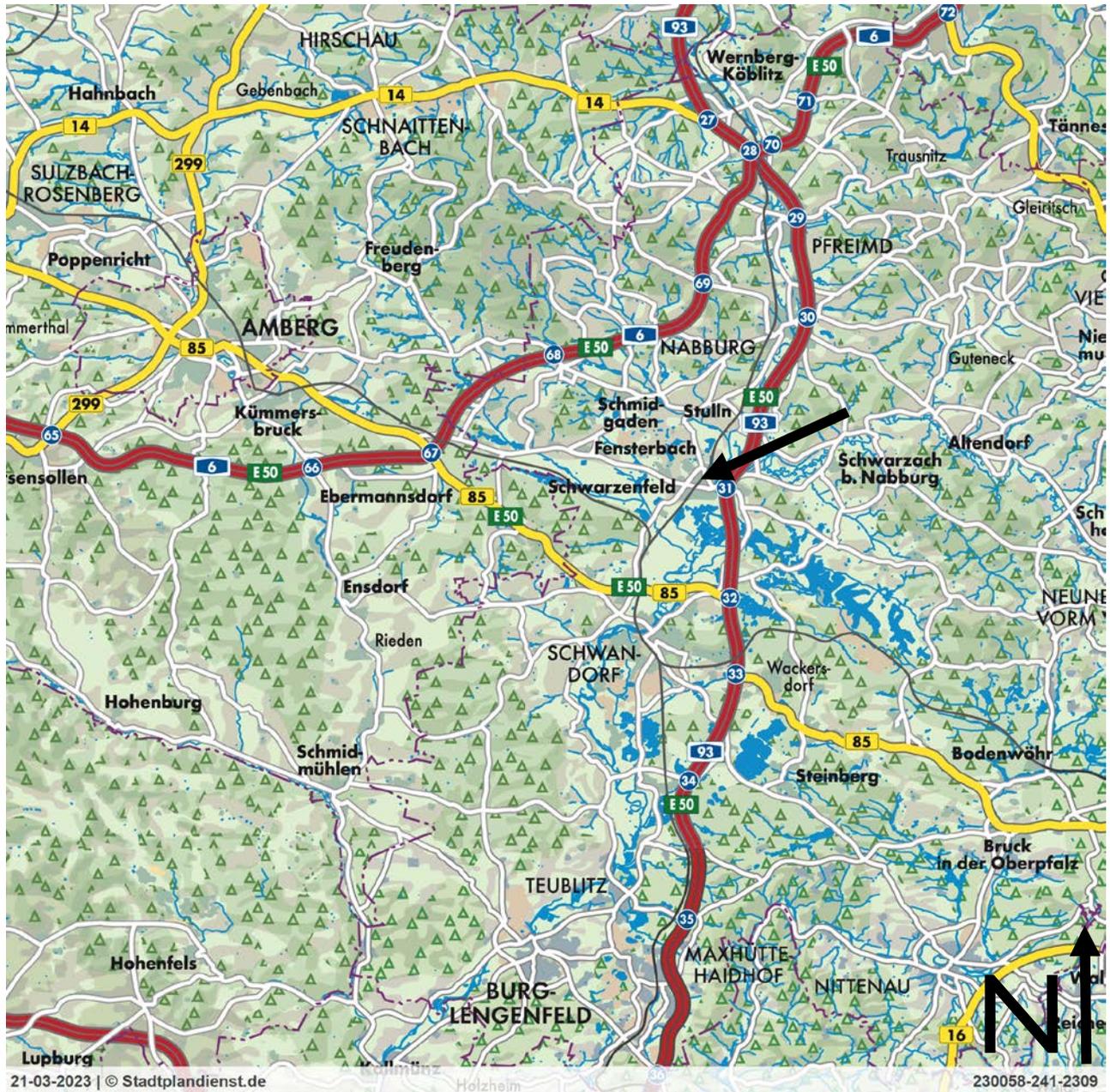


## ANHANG 5: UMGEBUNGSKARTE



Quelle: www.webmaps.de

## ANHANG 6: ÜBERSICHTSKARTE



Quelle: [www.webmaps.de](http://www.webmaps.de)

**ANHANG 7: FOTOS**



Bewertungsobjekt, Blick aus nordöstlicher Richtung



Bewertungsobjekt, Blick aus nordöstlicher Richtung



Bewertungsobjekt, Blick aus nördlicher Richtung



Bewertungsobjekt, Blick aus nordwestlicher Richtung



Vorplatz



Vorplatz



Grundstückszugang



Hauseingang



Hauseingang



Feuchteschäden im Sockelbereich der Fassade



Grundstückszufahrt



Nebengebäude