

**Aktenzeichen 2 K 12/24**

## **GUTACHTEN**

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

### **Objektart**

Eigentumswohnung Nr. 23  
mit Garage Nr. G12

### **Objektadresse**

Barbarastraße 12  
92224 Amberg

### **Auftraggeber**

Amtsgericht Amberg  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Paulanerplatz 4  
92224 Amberg

### **Bewertungsdaten**

Auftragsdatum 17.05.2024  
Wertermittlungstichtag 25.06.2024  
Qualitätstichtag 25.06.2024  
Abschlussdatum 04.12.2024



### **Gutachten Nr.**

25-2024 / Exemplar 0 von 4

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang und Fotodokumentation insgesamt 62 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 Verkehrswerts (Marktwerts) .....                     | 5         |
| 0.5 Ortsbesichtigung.....   | 5         |
| 0.6 Wertermittlungsstichtag.....  | 5         |
| 0.7 Qualitätsstichtag .....   | 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 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.....                                 | 14        |
| 2.3 Bauordnung.....   | 15        |
| 2.4 Baulasten.....  | 15        |
| 2.5 Altlasten.....  | 15        |
| 2.6 Zuschnitt.....  | 16        |
| 2.7 Erschließung.....   | 16        |
| 2.8 Erschließungsbeiträge .....   | 16        |
| <b>3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....</b>                                       | <b>17</b> |
| 3.1 Gebäudekonzeption.....  | 17        |
| 3.2 Vermietungssituation.....   | 18        |
| 3.3 Baubeschreibung.....  | 18        |
| 3.4 Außenanlagen .....  | 19        |
| 3.5 Energieausweis .....  | 19        |
| 3.6 Gebäudezustand .....  | 20        |
| <b>4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN .....</b>                                 | <b>22</b> |
| 4.1 Ermittlung des Marktwerts (Verkehrswerts) nach ImmoWertV 2021 ..... | 22        |
| 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....                             | 23        |
| <b>5 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG .....</b>                                 | <b>24</b> |
| 5.1 Systematische Darstellung.....                                      | 24        |
| 5.2 Vergleichspreise des Gutachterausschusses .....                     | 24        |
| 5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....               | 28        |
| 5.4 Vergleichswert .....  | 29        |

|                  |  |           |
|------------------|--|-----------|
| <b>6</b>         | <b>BODENWERTERMITTLUNG.....</b>  | <b>30</b> |
| 6.1              | Systematische Darstellung.....   | 30        |
| 6.2              | Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses der Stadt Amberg ..... | 32        |
| 6.3              | Bodenrichtwert des Gutachterausschusses .....                            | 32        |
| 6.4              | Bodenwertansatz .....  | 33        |
| 6.5              | Bewertungsgrundstück.....  | 33        |
| 6.6              | Bodenwert .....  | 34        |
| <b>7</b>         | <b>ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....</b>  | <b>35</b> |
| 7.1              | Systematische Darstellung.....   | 35        |
| 7.2              | Mietverhältnis / Ist-Miete.....  | 36        |
| 7.3              | Rohertrag / marktüblich erzielbare Erträge .....                         | 36        |
| 7.4              | Bewirtschaftungskosten .....   | 38        |
| 7.5              | Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz .....                 | 39        |
| 7.6              | Restnutzungsdauer .....  | 40        |
| 7.7              | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....                    | 41        |
| 7.8              | Ertragswert des Grundstücks.....   | 42        |
| <b>8</b>         | <b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT) .....</b>                                    | <b>43</b> |
| 8.1              | Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) .....                          | 43        |
| 8.2              | Verkehrswert (Marktwert) .....   | 43        |
| <b>9</b>         | <b>WERT DER EINTRAGUNG UNTER LFD. NR. 1 IN ABT. II DES GRUNDBUCHS..</b>  | <b>44</b> |
| <b>10</b>        | <b>WERT DER EINTRAGUNG UNTER LFD. NR. 2 IN ABT. II DES GRUNDBUCHS..</b>  | <b>44</b> |
| <b>11</b>        | <b>WERT DER EINTRAGUNG UNTER LFD. NR. 3 IN ABT. II DES GRUNDBUCHS..</b>  | <b>45</b> |
| <b>12</b>        | <b>WERT DER EINTRAGUNG UNTER LFD. NR. 4 IN ABT. II DES GRUNDBUCHS..</b>  | <b>45</b> |
| <b>13</b>        | <b>WERT DER EINTRAGUNG UNTER LFD. NR. 5 IN ABT. II DES GRUNDBUCHS..</b>  | <b>46</b> |
| <b>ANHANG 1:</b> | <b>FLÄCHENBERECHNUNG .....</b>   | <b>48</b> |
| <b>ANHANG 2:</b> | <b>GRUNDRISSSE (UNMAßSTÄBLICH).....</b>                                  | <b>50</b> |
| <b>ANHANG 3:</b> | <b>LAGEPLAN .....</b>  | <b>52</b> |
| <b>ANHANG 4:</b> | <b>LUFTBILD .....</b>  | <b>53</b> |
| <b>ANHANG 5:</b> | <b>UMGEBUNGSKARTE .....</b>  | <b>54</b> |
| <b>ANHANG 6:</b> | <b>ÜBERSICHTSKARTE .....</b>   | <b>55</b> |
| <b>ANHANG 7:</b> | <b>FOTOS .....</b>   | <b>56</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             |
| Bl.            | Blatt                                    |
| 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                                  |
| KG             | Kellergeschoss                           |
| M              | Maßstab                                  |
| MI             | Mischgebiet                              |
| NF             | Nutzfläche                               |
| NHK            | Normalherstellungskosten                 |
| Nr.            | Nummer                                   |
| OG             | Obergeschoss                             |
| ÖPNV           | Öffentlicher Personennahverkehr          |
| WA             | Allgemeines Wohngebiet                   |
| WEG            | Wohnungseigentumsgesetz                  |
| WF             | Wohnfläche                               |

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 Zwecken der Zwangsversteigerung.

### **0.3 Auftrag**

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Amberg – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 23 mit Garage Nr. G12, bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 316/10.000 an dem Anwesen Barbarastraße 12, 92224 Amberg, zu erstellen. Grundlage des Gutachtens ist die Schätzungsanordnung vom 17.05.2024.

### **0.4 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)**

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

### **0.5 Ortsbesichtigung**

25.06.2024 (09.00 Uhr bis 9.50 Uhr)

Das Bewertungsobjekt wurde durch Herrn Bernd Steger in Begleitung von Herrn YYY von der IV Hausverwaltung GmbH Regensburg von außen und von innen besichtigt. Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil konnte nicht in Augenschein genommen werden. Von den Gemeinschaftsflächen waren das Treppenhaus, der Hausanschlussraum, der Trockenraum, der Fahrradraum und die Freiflächen zugänglich. Die in dem Gutachten enthaltenen Fotos wurden während der Ortsbesichtigung aufgenommen.

### **0.6 Wertermittlungstichtag**

25.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

### **0.7 Qualitätsstichtag**

25.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

### **0.8 Eigentümer laut Grundbuch**

XXX

## **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 Grunds und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

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

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

## **0.13 Bewertungsunterlagen**

### **0.13.1 Normative Bewertungsunterlagen**

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002, zuletzt geändert am 22.12.2023
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.01.2021
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert 24.07.2023
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25.11.2003
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25.11.2003
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) in der Fassung vom 24.07.2007, zuletzt geändert am 24.10.2015
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.2020, zuletzt geändert am 17.10.2023
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

### **0.13.2 Objektbezogene Bewertungsunterlagen**

- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg vom 06.10.2023
- Wohnungsgrundbuchauszug vom 18.04.2024
- Teilungserklärung URNr. 605/2021 V des Notars Dr. Benjamin Vins, Frankfurt am Main, vom 23.07.2021
- Bewilligungsurkunde URNr. 615/78 I des Notars Dr. Willi Maier, Amberg, vom 22.02.1978
- Bewilligungsurkunde URNr. 2646/78 I des Notars Dr. Willi Maier, Amberg, vom 16.08.1978
- Bewilligungsurkunde URNr. 976/S/2020 des Notars Dr. Florian Satz, München, vom 26.03.2020

- Baubeschreibung für 3 Häuser mit 24 Wohnungen in Amberg vom 31.01.1978
- Eingabepläne für 24 Wohnungen in Amberg mit Grundrissen, Ansichten und Schnitt im Maßstab M 1:100 vom 02.12.1977
- Eingabeplan für 24 Stahlbetonfertiggaragen mit Grundriss, Ansichten und Schnitt im Maßstab M 1:50 vom 02.12.1977
- Wohnflächen- und Kubaturberechnung für 24 Wohnungen in Amberg vom 02.12.1977
- Baugenehmigung zum Neubau von 24 Wohnungen und 24 Fertiggaragen vom 03.05.1978
- Bauvollendungsanzeige zum Neubau von 24 Wohnungen und 24 Fertiggaragen mit Prüfdatum vom 13.04.1978
- Energieverbrauchsausweis des Energieberaters Roland Harsche vom 29.05.2024
- Protokolle der ordentlichen und außerordentlichen Eigentümerversammlungen von 2021, 2022, 2023 und 2024
- Wirtschaftsplan der IV Hausverwaltung GmbH Regensburg für die Wohnung Nr. 23 vom 20.03.2024
- Überlassungsvertrag über einen Heizraum mit der Bayernwärme GmbH vom 29.11.2018
- Wärmelieferungsvertrag mit der Bayernwärme GmbH vom 29.11.2018
- Eintrittsvereinbarung zwischen der WEG Barbarastraße 8-12, 92224 Amberg und der Bayernwärme GmbH zum Wärmelieferungsvertrag und zum Überlassungsvertrag vom 25.10.2021
- Schreiben des Bauverwaltungsamts der Stadt Amberg zur Laufzeit der öffentlichen Förderung vom 16.02.2017 und 26.11.2019
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Amberg zum 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Amberg
- Vergleichspreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Amberg zum Stichtag 06/2024 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg
- IVD-Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien Frühjahr 2024
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2023 des IVD Instituts
- RIWIS Kreisreport für die Stadt Amberg der bulwiengesa AG vom 27.03.2024
- Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut für die Stadt Amberg aus dem Jahr 2024
- Lageplan und Luftbild der bayerischen Vermessungsverwaltung vom 22.11.2024
- Umgebungskarte und Übersichtskarte von [www.webmaps.de](http://www.webmaps.de) vom 17.10.2023



## **I LAGEBESCHREIBUNG**

### **I.1 Makrolage**

Das kreisfreie Stadt Amberg (rd. 42.700 Einwohner) liegt im bayerischen Regierungsbezirk Oberpfalz und ist ganz vom Landkreis Amberg-Weiden umgeben. Die nächstgelegenen größeren Städte Nürnberg und Regensburg sind etwa 55 km in westlicher Richtung und etwa 50 km in südöstlicher Richtung entfernt (siehe Anhang 6 – Übersichtskarte).

Als Teil der Metropolregion Nürnberg und des Wirtschaftsraums Mittlere Oberpfalz ist die Wirtschaft der Stadt Amberg mit Industrie-, Handwerk- und Dienstleistungsunternehmen breit aufgestellt. Zahlreiche mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Informationstechnologie, Metallindustrie und Maschinenbau sind in Amberg und im Landkreis Amberg-Weiden vertreten. Größter Arbeitgeber in der Region ist die Siemens AG mit ca. 4.300 Beschäftigten. In den Gemeinden Künzing und Ursensollen im Landkreis Amberg-Weiden hat der Automobilzulieferer Grammer AG seinen Firmensitz. Die Ostbayerische Technische Hochschule Amberg-Weiden (OTH) zählt am Standort Amberg ca. 1.710 Studenten in den Fakultäten Elektrotechnik, Medien und Informatik sowie Maschinenbau und Umwelttechnik.

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

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

Die Arbeitslosenquote lag in der kreisfreien Stadt Amberg im Juni 2024 mit 5,6 % deutlich über dem Landesdurchschnitt Bayerns von 3,5 % und geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt von 5,8 %. Die Kaufkraft wird für 2024 mit 27.786 € je Einwohner angegeben, dies entspricht einem Kaufkraftindex von 99,5 (Deutschland = 100).

### **I.2 Mikrolage**

Die zu bewertende Wohnung befindet sich etwa 1,9 km südöstlich des Stadtzentrums von Amberg (Marktplatz) im Stadtteil Dreifaltigkeit und liegt etwa 1,8 km südöstlich der Amberger Altstadt. Der Amberger Bahnhof liegt ca. 1,8 km nordwestlich.

Das mit drei Mehrfamilienhäusern in einem Block und Garagen bebaute Eckgrundstück befindet sich westlich der Barbarastraße und nördlich der Raiffeisenstraße. Die Barbarastraße ist eine Verbindungsstraße zwischen der Regensburger Straße (Bundesstraße B 85) im Norden und der Leopoldstraße im Süden und dient zudem zur Erschließung der Wohn- und Geschäftsbebauung entlang der Barbarastraße und in der näheren Umgebung. Die Raiffeisenstraße dient zur Erschließung der Wohnbebauung im Milchhofviertel, der benachbarten Barbara-Grundschule und Willmannschule sowie insbesondere des Milchhofs und der Jura-Werkstätten. Die beiden Straßen sind entsprechend regelmäßig befahren und das Bewertungsobjekt verkehrslärmbeeinträchtigt gelegen.

Die Bebauung der näheren Umgebung ist überwiegend durch 2- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser und 2-geschossige Doppelhäuser unterschiedlicher Baujahre sowie durch gewerblich genutzte Grundstücke, den OBI-Baumarkt, der Barbara-Grundschule und der Willmannschule geprägt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Barabarastraße befindet sich hinter der Wohn- und Geschäftsbebauung entlang der Barabarastraße das Gewerbegebiet an der Bosch- und Dieselstraße an. Etwa 800 m westlich befinden sich die Vilsauen und der „Sportpark am Schanzl“ als Naherholungsgebiet. Das Amberger Congress Centrum und das Kurfürstenbad sind in rund 1,7 km Entfernung in nordwestlicher Richtung erreichbar.

Direkt vor dem Bewertungsgrundstück befindet sich in der Raiffeisenstraße die Haltestelle „Willmannschule“ der Citybuslinie I (Bahnhof – Bergsteig – Bahnhof) und der Buslinie 54 (Amberg – Ebermannsdorf – Schmidmühlen – Emhof). Das überregionale Verkehrsnetz kann über die ca. 200 m nördlich verlaufende Bundesstraße B 85 (Berga – Passau) gut erreicht werden. Parkmöglichkeiten stehen in der Barabarastraße und in der Raiffeisenstraße sowie im näheren Umfeld im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind insbesondere mit dem ca. 150 m südwestlich gelegenen Lidl-Discountmarkt sowie mit einem Aldi Süd-Discountmarkt und einem Kaufland-SB-Warenhaus im ca. 500 m in südöstlicher Richtung gelegenen Gewerbegebiet Ost an den Franzosenäckern in ausreichender Zahl vorhanden. Geschäfte des längerfristigen Bedarfs sind insbesondere in der Amberger Innenstadt und im ca. 500 m in südöstlicher Richtung gelegenen Gewerbegebiet Ost an den Franzosenäckern vorhanden (siehe Anhang 5 – Umgebungskarte).

### **I.3 Lagebeurteilung**

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als durchschnittliche Wohnlage zu beurteilen. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der regelmäßig befahrenen Barabarastraße und Raiffeisenstraße ist das Bewertungsobjekt bezüglich einer Wohnnutzung als verkehrslärmbeeinträchtigt gelegen zu bewerten.

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

## 2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 2.1 Grundbuch

#### 2.1.1 Wohnungsgrundbuch

**Amtsgericht Amberg**  
**Grundbuch von Amberg**  
**Grundbuchblatt 24433**

#### Bestandsverzeichnis

| Laufende Nr. | Flurstück Nr. | Wirtschaftsart und Lage  | Größe                |
|--------------|---------------|--|----------------------|
| I            | 2031/5        | <p>316/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>Barbarastr. 8, 10, 12, Gebäude- und Freifläche</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an</p> <p>der Wohnung Barbarastraße 12 im 3. Obergeschoss</p> <p>im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 23;</p> <p>für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 24411 bis Blatt 24434);</p> <p>der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;</p> <p>Sondernutzungsrechte sind vereinbart.</p> <p>Die Haftung von Sondernachfolgern ist vereinbart.</p> <p>wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 23.07.2021 URNr. 605/2021 V Notar Dr. Benjamin Vins, Frankfurt am Main, Bezug genommen; übertragen aus Blatt 24221; eingetragen am 11.08.2021.</p> | 3.162 m <sup>2</sup> |
| Gesamt       |               |  | 3.162 m <sup>2</sup> |

#### Abteilung I - Eigentümer XXX

#### Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

| Laufende Nummer | Betroffenes Grundstück lfd. Nr. | Lasten und Beschränkungen   |
|-----------------|---------------------------------|---|
| I               | I                               | <p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bebauungsverbot) für <b>Stadt Amberg</b>; gemäß Bewilligung vom 22.02.1978 URNr. 615/1978 I und 16.08.1978 URNr. 2646/1978 I je Notar Dr. Willi Maier, Amberg; eingetragen am 20.11.1978 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.08.2021.</p> <p>Gleichrang: Abt. II/I, 2, 3.</p> |

|   |   |  |
|---|---|--|
| 2 | I | Grunddienstbarkeit (Bebauungsverbot) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 2031/5 (BVNr. 1 in Blatt 24411 bis 24434); gemäß Bewilligung vom 22.02.1978 URNr. 615/1978 I und 16.08.1978 URNr. 2646/1978 I je Notar Dr. Willi Maier, Amberg; eingetragen am 20.11.1978 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.08.2021.<br>Gleichrang: Abt. II/1, 2, 3.                                    |
| 3 | I | Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 2031/3 (BVNr. 2 in Blatt 7024A); gemäß Bewilligung vom 22.02.1978 URNr. 615/1978 I und 16.08.1978 URNr. 2646/1978 I je Notar Dr. Willi Maier, Amberg; eingetragen am 20.11.1978 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.08.2021.<br>Gleichrang: Abt. II/1, 2, 3.  |
| 4 | I | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot des Betreibens von Wärmeerzeugungsanlagen) für <b>Bayernwärme GmbH</b> , Magdeburg, Amtsgericht Stendal HRB 5750; Wertersatz gemäß § 882 BGB: 45.257,13 Euro; gemäß Bewilligung vom 26.03.2020 URNr. 976/S/2020 Notar Dr. Florian Satz, München; eingetragen am 06.04.2020 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.08.2021.<br>Gleichrang: Abt. II/4, 5. |
| 5 | I | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlagenrecht) für <b>Bayernwärme GmbH</b> , Magdeburg, Amtsgericht Stendal HRB 5750; Wertersatz gemäß § 882 BGB: 45.275,13 Euro; gemäß Bewilligung vom 26.03.2020 URNr. 976/S/2020 Notar Dr. Florian Satz, München; eingetragen am 06.04.2020 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.08.2021.<br>Gleichrang: Abt. II/4, 5.                      |
| 7 | I | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Amberg, AZ: 2 K 12/24); eingetragen am 18.04.2024.   |

### Anmerkung zu Abteilung II

Für die Wertermittlung lagen die Bewilligungsurkunden URNr. 615/78 I vom 22.02.1978 und URNr. 2646/78 I vom 16.08.1978, jeweils des Notars Dr. Willi Maier, Amberg, sowie URNr. 976/S/2020 des Notars Dr. Florian Satz, München, vom 26.03.2020 zu den in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs unter den laufenden Nummern 1 bis 5 vorhandenen Eintragungen vor.

Laut den Bewilligungsurkunden URNr. 615/78 I vom 22.02.1978 und URNr. 2646/78 I vom 16.08.1978, jeweils des Notars Dr. Willi Maier, Amberg, zu der unter der laufenden Nummer 1 eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Form eines Bebauungsverbots zu Gunsten der Stadt Amberg und zu den unter den laufenden Nummern 2 und 3 eingetragenen Grunddienstbarkeiten in Form eines Bebauungsverbots zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Bewertungsgrundstücks Flurstück Nr. 2031/5 der Gemarkung Amberg sowie in Form eines Grenzbebauungsrechts zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des nördlichen Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 2031/3 der Gemarkung Amberg ist insbesondere der jeweilige Eigentümer des nördlichen Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 2031/3 der Gemarkung Amberg berechtigt, falls er im Bereich der Garagen an der nördlichen Grundstücksgrenze Garagen oder Nebengebäude errichten will, berechtigt ist, jederzeit an die Garagen anzubauen.

Eine Wertbeeinträchtigung des Bewertungsgegenstandes durch die Eintragungen ist nicht feststellbar, da mit dem Recht weder konkrete Nutzungseinschränkungen noch Ertragsminderungen verbunden sind. Die Eintragungen werden daher als wertneutral angenommen.

Gemäß Bewilligungsurkunde URNr. 976/S/2020 des Notars Dr. Florian Satz, München, vom 26.03.2020 zu den unter den laufenden Nummern 4 und 5 eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Form eines Verbots des Betreibens von Wärmeerzeugungsanlagen und eines Wärmeerzeugungsanlagenrechts zu Gunsten der Bayernwärme GmbH, Magdeburg, haben die Eigentümer des Bewertungsgrundstücks es zu unterlassen, auf dem Bewertungsgrundstück eine Wärmeerzeugungsanlage zur ausschließlichen Versorgung aller auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Gebäude zu betreiben oder durch Dritte für die Versorgung auf diesem Grundstück betrieben zu lassen oder zu diesem Zweck Dritten die Erlaubnis zur Errichtung und zum Betrieb einer Wärmeerzeugungsanlage zu erteilen und/oder Wärme in anderer Weise herzustellen oder zu beziehen. Die Eigentümer des Bewertungsgrundstücks gestatten die Überlassung der Ausübung der Dienstbarkeit an einen Dritten. Der Höchstbetrag des Wertersatzes gemäß § 882 BGB für die beschränkt persönlichen Dienstbarkeit unter der laufenden Nummer 4 beträgt 45.257,13 €. Die Bayernwärme GmbH, Magdeburg, ist zudem berechtigt, auf dem Bewertungsgrundstück die in dem Gebäude Barbarastraße 10 befindliche Anlage nebst sämtlichen Zubehör zu Zwecke der Wärmeversorgung zu erneuern, zu errichten und zu unterhalten sowie zu diesen Zwecken die dafür vorhandenen Zufahrten und Wege auf dem Bewertungsgrundstück zu benutzen. Die Eigentümer des Bewertungsgrundstücks gestatten die Überlassung der Ausübung der Dienstbarkeit an einen Dritten. Der Höchstbetrag des Wertersatzes gemäß § 882 BGB für die beschränkt persönlichen Dienstbarkeit unter der laufenden Nummer 5 beträgt 45.275,13 €.

Die anteilige Wertbeeinträchtigung des Bewertungsgegenstandes durch die beiden Eintragungen werden im Rahmen dieses Gutachten separat ausgewiesen.

### **Abteilung III – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Nicht berücksichtigt.

#### **2.1.2 Teilungserklärung**

Gemäß Teilungserklärung URNr. 605/2021 V des Notars Dr. Benjamin Vins, Frankfurt am Main, vom 23.07.2021 wurde die auf dem Grundstück mit der Flurstück Nr. 2031/5 der Gemarkung Amberg vorhandenen Baukörper des Anwesens Barbarastraße 8, 10, 12, 92224 Amberg, in 24 Eigentumswohnungen, jeweils mit Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum und einer Garage, und einem Sondernutzungsrecht an einem Kraftfahrzeugabstellplatz nach § 8 WEG aufgeteilt.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 23 besteht aus dem 316/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Barbarastraße 8, 10, 12, 92224 Amberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss rechts des Hauses Barbarastraße 12. Der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 23 sind die Sondernutzungsrechte an dem Kellerraum Nr. 23 und an der Garage Nr. G12 zugeordnet.

#### **Anmerkung:**

Der zum Wertermittlungsstichtag der Eigentumswohnung Nr. 23 zugeordnete Kellerraum 120 entspricht dem in der Teilungserklärung mit der Nr. K19 bezeichneten Kellerraum.

Die Wohnung darf laut Gemeinschaftsordnung nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in der Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des

Verwalters. Die Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten lässt.

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich. Die Zustimmung des Verwalters ist nicht erforderlich.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte darf den ihm zugewiesenen Garagenstellplatz auch an Personen, die nicht Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft sind, vermieten.

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Gemäß § 25 Abs. 2 WEG hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme.

Alle Wohnungseigentümer sind zur ordnungsgemäßen Instandhaltung ihres Sondereigentums verpflichtet. Die Erhaltung sowie die Verkehrssicherung der dem Sondereigentum etwa zugeordneten Bereich mit Sondernutzungsrecht, obliegen – soweit in der Gemeinschaftsordnung oder in der Teilungserklärung nicht anders bestimmt – den Eigentümern gemeinschaftlich, jedoch auf Kosten der jeweiligen Sondernutzungsberechtigten, und sind vom Verwalter durchzuführen. Dies gilt auch für die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, Schäden an Roll- und Klappläden, Schäden am Estrich, Schäden am Oberbelag und Unterbau von Terrassen und Balkonen, und am Innenanstrich von deren Brüstungen, ferner deren Abschlussgitter, im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte ist Sache des Wohnungseigentümers.

Die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks sind von allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu instand zu halten und vom Verwalter durchzuführen. An den Kosten der Bewirtschaftung und der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums ist jeder Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen beteiligt.

Gemäß Teilungserklärung URNr. 605/2021 V des Notars Dr. Benjamin Vins, Frankfurt am Main, vom 23.07.2021 und der Eintrittsvereinbarung zwischen der WEG Barbarastraße 8-12, 92224 Amberg und der Bayernwärme GmbH zum Wärmelieferungsvertrag und zum Überlassungsvertrag vom 25.10.2021 werden von der Wohnungseigentümergeinschaft der Wärmelieferungsvertrag mit der Bayernwärme GmbH vom 29.11.2018 und der Überlassungsvertrag über einen Heizraum mit der Bayernwärme GmbH vom 29.11.2018 bis 31.12.2039 übernommen.

Gemäß vorliegendem Protokoll über die ordentliche Versammlung der Eigentümergeinschaft vom 02.05.2024 ist die IV Hausverwaltung (Yorckstraße 20, 93049 Regensburg) mit der Hausverwaltung der Wohnanlage beauftragt. Laut Wirtschaftsplan der IV Hausverwaltung GmbH Regensburg für die Wohnung Nr. 23 vom 20.03.2024 ist zum Wertermittlungstichtag ein monatliches Wohngeld in Höhe von 420 € für die Eigentumswohnung Nr. 23 zu entrichten. Die Höhe der Erhaltungsrückgen beträgt zum Wertermittlungstichtag für die Eigentumswohnung Nr. 23 315,96 €.

## **2.2 Planungsrechtliche Beurteilung**

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



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

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

Die anhand der vorliegenden Eingabepläne für 24 Wohnungen in Amberg im Maßstab M 1:100 vom 02.12.1977 und anhand der vorliegenden Wohnflächen- und Kubaturberechnung für 24 Wohnungen in Amberg vom 02.12.1977 sowie anhand der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelte Grundfläche der Wohnanlage liegt bei rund 1.022 m<sup>2</sup>, bezogen auf die vorhandene Grundstücksgröße von 3.162 m<sup>2</sup> entspricht dies einer GRZ von gerundet 0,32. Die ermittelte Geschossfläche liegt bei gerundet 2.601 m<sup>2</sup>, bezogen auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks von 3.162 m<sup>2</sup> entspricht dies einer GFZ von rund 0,82 (siehe Anhang I – Flächenberechnung).

Soweit anhand der planungsrechtlichen Vorgaben und der vorhandenen Unterlagen sowie anhand der Umgebungsbebauung erkennbar, ist das Bewertungsgrundstück mit der Bestandsbebauung baurechtlich vollständig ausgenutzt. Eine Baureserve ist augenscheinlich nicht vorhanden. Endgültig ist dies nur durch Bauantrag oder Bauvoranfrage zu klären, dies gehört nicht zum Aufgabenbereich des Sachverständigen.

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

### **2.3 Bauordnung**

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

### **2.4 Baulasten**

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Lasten werden in Abteilung II des Wohnungsgrundbuches geführt.

### **2.5 Altlasten**

Es liegt keine Auskunft aus dem Altlastenkataster vor. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Gegebenheiten festgestellt werden, die Altlasten vermuten lassen.

Für die Wertermittlung werden normale und ungestörte Bodenverhältnisse vorausgesetzt, soweit diese durch die Bodenrichtwerte und die Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses abgebildet sind. Sollte sich aufgrund ergänzender Bodenuntersuchungen ein hiervon abweichendes

des 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 mit einer Wohnanlage bebaute Eckgrundstück ist unregelmäßig und nahezu trapezförmig geschnitten. Es liegt auf dem Niveau des angrenzenden Geländes und ist leicht nach Westen abfallend. Es ist vermessen und abgemarkt. Das Eckgrundstück ist entlang der Barbarastraße ca. 51,0 m lang und entlang der Raiffeisenstraße ca. 57,0 m lang. Die Grundstückstiefe variiert zwischen ca. 53,0 m und ca. 64,0 m. Die Grundstücksbreite variiert zwischen ca. 45,5 m und ca. 52,0 m (siehe Anhang 3 – Lageplan).

## **2.7 Erschließung**

Die Hauseingänge der Wohnanlage und des Mehrfamilienhauses, in dem die zu bewertende Wohnung gelegen ist, wird von östlicher Seite über den Grundstückszugang von der Barbarastraße aus erschlossen. Der Garagenhof wird über die Grundstückszufahrt ebenfalls von östlicher Seite von der Barbarastraße aus erschlossen. Die Garagen im südwestlichen Grundstücksbereich werden von südlicher Seite von der Raiffeisenstraße aus erschlossen. Die Barbarastraße und die Raiffeisenstraße sind im Bereich des Bewertungsobjekts jeweils asphaltiert und verfügen jeweils beidseitig über einen asphaltierten Gehweg.

Parkmöglichkeiten stehen in der Barbarastraße und in der Raiffeisenstraße sowie im näheren Umfeld im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Die Barbarastraße ist ca. 15 m breit (inkl. der seitlichen Gehwege) und die Raiffeisenstraße ist ca. 10,5 m breit (inkl. der seitlichen Gehwege). Anschlüsse für alle üblichen Versorgungsmedien wie Gas, Wasser, Kanal, Telefon und Strom sind nach vorliegenden Informationen vorhanden.

## **2.8 Erschließungsbeiträge**

Für die Wertermittlung lag keine Bescheinigung zu Anliegerbeiträgen vor. Die Wertermittlung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand. Gegebenenfalls noch anfallende Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB oder Kommunalabgabengesetz sind entsprechend nicht berücksichtigt.



### **3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG**

#### **3.1 Gebäudekonzeption**

##### **3.1.1 Gesamtbebauung**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Wohnanlage, bestehend aus drei vollständig unterkellerten, viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, jeweils mit Flachdach, in einem Block mit je acht Eigentumswohnungen bzw. insgesamt 24 Eigentumswohnungen, sowie mit 24 Fertiggaragen, wovon sich 17 Garagen im Garagenhof im nordöstlichen Grundstücksbereich und sieben Garagen im südwestlichen Grundstücksbereich befinden, bebaut. Die Gebäude wurden nach vorliegenden Unterlagen und Informationen im Jahr 1979 errichtet. Der Hauseingang des Gebäudes Barbarastraße 8 liegt an der Gebäudeostfassade und die Hauseingänge der Gebäude Barbarastraße 10 und 12 liegen an der Gebäudenordfassade und sind jeweils von östlicher Seite von der Barbarastraße aus erreichbar. Die vertikale Erschließung erfolgt jeweils über ein Treppenhaus an der Gebäudeostfassade der Barbarastraße 8 und an der Gebäudenordfassade der Barbarastraße 10 und 12.

In den Kellergeschossen stehen den Mietern/Eigentümern neben den Mieterkellern und Technikräumen jeweils eine Waschküche, ein Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Der Heizungsraum befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudes Barbarastraße 10.

##### **3.1.2 Eigentumswohnung Nr. 23**

Die Wohnung Nr. 23 befindet sich im 3. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Barbarastraße 12, 92224 Amberg. Sie erstreckt sich von Norden nach Süden. Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine Küche, die alle über eine zentrale Diele mit Einbauschränk vom Treppenhaus aus erschlossen werden. An der südlichen Gebäudefassade ist der Wohnung im Bereich des Wohnzimmers und der Küche eine nach Süden orientierte Loggia vorgelagert. Der Wohnung ist im Keller ein abgetrenntes Kellerabteil (Nr. K23) zur alleinigen Nutzung zugeordnet.

Der Grundriss der 2-Zimmer-Wohnung ist zweckmäßig angelegt. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Wohnräume mittels Fenster und Fenstertür sind gut. Die nach Süden orientierte Loggia ist 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 Wohnungsausstattung besitzt einen durchschnittlichen Standard. Die Wohnung verfügt über einen durchschnittlichen Wohnwert.

Die Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 23 liegt gemäß näherungsweise Berechnung anhand der vorliegenden Eingabepläne für 24 Wohnungen in Amberg im Maßstab M 1:100 vom 02.12.1977 und anhand der vorliegenden Wohnflächen- und Kubaturberechnung für 24 Wohnungen in Amberg vom 02.12.1977 sowie anhand des bei der Ortsbesichtigung vorgenommenen Aufmaßes bei einem marktüblichen Ansatz der Loggia zu 50 % der Grundfläche bei rund 62 m<sup>2</sup> (siehe Anhang I – Flächenberechnung). Die Wohnfläche erscheint nach überschlägiger Überprüfung sowie nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung plausibel und wird für die Wertermittlung angesetzt.

Der der Eigentumswohnung Nr. 23 zugeordnete Kellerraum Nr. K23 im Kellergeschoss ist normal nutzbar und verfügt gemäß Berechnung anhand der vorliegenden Eingabepäne für 24 Wohnungen in Amberg im Maßstab M 1:100 vom 02.12.1977 und anhand des bei der Ortsbe-sichtigung vorgenommenen Aufmaßes über eine Nutzfläche von ca. 6 m<sup>2</sup>.

### 3.1.3 Garage Nr. G12

Bei der Garage Nr. G12 handelt es sich um eine Betonfertigteiltergarage mit üblichen Abmessungen im Garagenhof im nordöstlichen Grundstücksbereich.

## 3.2 Vermietungssituation

Die Eigentumswohnung Nr. 23 ist leerstehend bzw. stand zum Wertermittlungsstichtag zur freien Verfügung. Die Garage Nr. G12 ist gemäß mündlicher Auskunft der Hausverwaltung ver-mietet. Ein Mietvertrag lag zur Wertermittlung nicht vor.

Gemäß Schreiben des Bauverwaltungsamts der Stadt Amberg zur Laufzeit der öffentlichen För-derung vom 16.02.2017 und 26.11.2019 sowie mündlicher Auskunft der Hausverwaltung gilt die Eigentumswohnung Nr. 23 bis einschließlich 31.12.2026 mit einer Mietpreisbegrenzung in Höhe von 3,75 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als öffentlich gefördert.

## 3.3 Baubeschreibung

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Konstruktion</b> | Massivbauweise.  |
| <b>Fassade</b>      | Putzfassade mit Anstrich.  |
| <b>Wände</b>        | Kellerwände aus Stahlbeton, Außenwände aus Leichtziegel, In-nenwände aus Schallschutzziegel und Hochlochziegel.  |
| <b>Dach</b>         | Flachdach aus Stahlbeton als Kaltdach mit Kiesschüttung.   |
| <b>Decken</b>       | Massivdecken aus Stahlbeton.   |
| <b>Treppen</b>      | Stahlbetontreppen mit Betonwerksteinbodenbelag und Metall-geländern mit PVC-Handläufen. Kelleraußentreppen aus Stahl-beton mit wandseitigen Stahl-Handläufen mit PVC-Verkleidung und Stützmauer aus Stahlbeton mit Stahlgeländer.  |
| <b>Fenster</b>      | Kunststofffenster und Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung und überwiegend mit manuell betriebenen Kunststoffrollläden. Treppenhausfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Stahlfenster mit Einfachverglasung und Mäusegitter im KG.  |
| <b>Türen</b>        | Hauseingangstüren als Kunststofffenstertüren mit Isoliervergla-sung in Kunststoffrahmen mit Briefkastenanlage und Isolierglas-ausschnitten sowie mit Vordach aus Stahlbeton, Wohnungsein-gangstüren als Holztüren in Stahlzarge, Wohnungsinnentüren als Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt, in Stahlzargen, Keller- |

außentüren als Stahltüren in Holzzargen und Kellertüren als Stahltüren und beschichtete Holztüren in Stahlzargen.

**Bodenbeläge**

PVC- und Keramikbodenbelag in der Wohnung. Betonwerksteinbodenbelag in den Treppenhäusern. Betonboden im Keller.

**Heizung**

Zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung über Gasheizkessel mittels Wärmelieferungsvertrag vom 29.11.2018. Beheizung der Wohnräume über Gliederheizkörper. Zuständiger Bezirksschornsteinfeger: Kaminkehrermeister Florian Trautmann (Anschrift: Uhlandstraße 26, 92237 Sulzbach-Rosenberg; Telefon: 09661/8891726 bzw. 0176/64600384).

**Sanitärinstallationen**

Badezimmer mit Stand-WC mit unterem Aufputzpülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Badewanne mit Zweihebelmischbatterie und Waschmaschinenanschluss. Wände ca. 1,60 m hoch gefliest.

**Elektroinstallationen**

Baujahrestypische, zweckmäßige Elektroinstallationen, Gegensprechanlage, Stromversorgung über übliche Wand- und Deckenauslässe. Elektroinstallationen im KG auf Putz.

**Sonstiges**

Loggia mit Stahlbetonbodenplatte und Absturzsicherung aus Stahlbetonfertigteilen.

Einbauschränk in der Diele.

Kellerraum als Holzlattenverschalung mit gestrichenem Betonboden.

Betonfertigteilgaragen mit Flachdach mit Kiesschüttung und manuell betriebenen Metallkipptoren.

### 3.4 Außenanlagen

Die Zugänge zu den Gebäuden, die übrigen Wege, der Garagenhof und der Vorplatz der Garagen sind mit Betonverbundpflaster befestigt. Teilweise sind Oberflächenbefestigungen aus Rasengittersteinen vorhanden. Die Freiflächen des Grundstücks sind gärtnerisch mit Rasen, Hecken, Büschen, Sträuchern und Bäumen angelegt. Auf dem Grundstück befinden sich eine Mülltonnenbox aus Waschbeton, ein Sandkasten und Fahrradständer in Stahlkonstruktion.

### 3.5 Energieausweis

Gemäß Energieausweis auf Basis der Auswertungen des Energieverbrauchers des Energieberaters Roland Harsche vom 29.05.2024 liegt der Endenergieverbrauchskennwert der Wohnanlage bei 121,49 kWh/m²/Jahr und der Primärenergieverbrauchskennwert bei 133,64 kWh/m²/Jahr. Die Kennwerte liegen in etwa im Durchschnitt des Wohngebäudebestands. Eine Ableitung des tatsächlich innerhalb der zu bewertenden Wohnung anfallenden Energieverbrauchs ist hieraus nicht möglich, da dieser stark vom Nutzverhalten abhängig ist. Zudem ist der berechnete Wert stark

von Angaben der Eigentümer bzw. des Verwalters abhängig, die durch den Sachverständigen nicht verifiziert werden konnten. Als Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung sind im Energieausweis die Anbringung einer Wärmedämmung mit Dämmstärken von mindestens 14 cm und der Einbau einer Solarthermieanlage zur Unterstützung für Warmwasser und Heizung genannt.

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

### **3.6 Gebäudezustand**

Die Wohnanlage befindet sich in einem insgesamt durchschnittlich instand gehaltenen Zustand. Es entspricht baujahrestypisch überwiegend nicht den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz. Bei der Ortsbesichtigung war teilweise ein Instandhaltungsstau erkennbar, der für die Eigentumswohnung Nr. 23 keine wesentliche Wertbeeinflussung erwarten lässt. Dieser Eindruck wird auch durch die durch die Hausverwaltung vorgelegten Protokolle der ordentlichen und außerordentlichen Eigentümerversammlungen 2021, 2022, 2023 und 2024 bestätigt. Allerdings hat laut dem Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 02.05.2024 die Sanierung der Fassade noch vollständig zu erfolgen. Hierzu wurde die Hinzuziehung eines Gutachters beschlossen. Da die vollständige Sanierung der Fassade gegebenenfalls über Schadenersatzansprüche finanziert werden kann, ist zum Wertermittlungstichtag nicht von einer wesentlichen Wertbeeinflussung für die Eigentumswohnung Nr. 23 auszugehen.

Die Eigentumswohnung Nr. 23 wies zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen geringfügigen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau auf. Die Wohnungsausstattung stammt teilweise aus dem Baujahr und wird dem heutigen Zeitgeschmack und den Anforderungen an eine zeitgemäße durchschnittliche Wohnnutzung nur teilweise gerecht.

Neben den durch den täglichen Gebrauch entstandenen generellen Abnutzungserscheinungen (z.B. Schönheitsreparaturen), die im Rahmen der üblichen Instandhaltung zu beseitigen sind, waren bei der Ortsbesichtigung insbesondere folgende Schäden / Mängel / Überalterungen in der Eigentumswohnung Nr. 23 erkennbar:

- Instandsetzungsbedürftige Wandbekleidung des Badezimmers.
- Teilweise modernisierungsbedürftiges Bad.
- Überarbeitungsbedürftige Stahlbetondecke der Loggia.

Die oben aufgeführten Mängel / Schäden / Überalterungen der Eigentumswohnung Nr. 23 müssen beseitigt werden, um die Wohnung an die Anforderungen aktueller und moderner Wohn- und Lebensverhältnisse anzupassen. Der Aufwand hierfür wird mit ca. 10.000 € als marktgerecht eingeschätzt.

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.

Für die Wohnung Nr. 23 wird eine Wertminderung von ca. 10.000 € als angemessen erachtet, die sich als Ausgangsbasis an dem für eine Teilinstandsetzung/Teilmodernisierung erforderlichen Aufwand orientiert. Sie ist nicht mit Teilinstandsetzungs- oder Teilmodernisierungskosten, sondern einer Minderung des Marktwertes gleichzusetzen.

Für die Mängel / Schäden / Überalterungen am Gemeinschaftseigentum ist aufgrund der bestehenden Instandhaltungsrücklage eine Wertminderung im Rahmen der Wertermittlung nicht anzusetzen.

## **4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN**

### **4.1 Ermittlung des Marktwerts (Verkehrswerts) 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.

Eigentumswohnungen werden auf dem Grundstücksmarkt aufgrund ihres Eigennutzungscharakters üblicherweise nach dem Vergleichswert gehandelt, Renditeüberlegungen spielen beim Erwerb derartiger Objekte meist eine untergeordnete Rolle.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend anhand von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg, die hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale mit den Bewertungsobjekten hinreichend übereinstimmen. Weiterhin werden relevante Grundstücksmarktberichte und Marktinformationen herangezogen. Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) erfolgt entsprechend anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021.

Eine Ertragswertermittlung §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 wird zur Unterstützung bzw. Kontrolle des im Vergleichswertverfahren ermittelten Wertes durchgeführt.



## **5 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG**

### **5.1 Systematische Darstellung**

Gemäß § 24 Abs. 1 ImmoWertV 2021 wird im Vergleichswertverfahren der Vergleichswert einer Immobilie aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann nach § 24 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert (§ 24 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Laut § 24 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Vergleichswert aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gemäß § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre 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.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist laut § 26 Abs. 1 ImmoWertV 2021 der nach § 20 ImmoWertV 2021 ermittelte Vergleichsfaktor 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. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind laut § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV 2021 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre 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.

### **5.2 Vergleichspreise des Gutachterausschusses**

#### **5.2.1 Verkäufe von Eigentumswohnungen:**

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg lagen aus der Wohnanlage, in der das Bewertungsobjekt gelegen ist, sowie aus dem Umfeld des Bewertungsobjektes und innerhalb der Stadt Amberg 13 Vergleichskauffälle von vermieteten und unvermieteten Gebrauchtwohnungen vor. Die nachfolgend aufgeführten Kauffälle wurden innerhalb des Zeitraums April 2022 bis Dezember 2023 realisiert:



| Nr. | Verkaufs-<br>zeitpunkt | Straße                 | Wohnlage         | Baujahr | Gesch. | Vermietet | Größe in m <sup>2</sup> | Ausstattung | Kaufpreis<br>in €/m <sup>2</sup> |
|-----|------------------------|------------------------|------------------|---------|--------|-----------|-------------------------|-------------|----------------------------------|
| 1   | 04/2022                | Boslarnstraße          | durchschnittlich | 1975    | 5.OG   | ja        | 89,56                   | mittel      | 2.669                            |
| 2   | 05/2022                | Boslarnstraße          | durchschnittlich | 1975    | 1.OG   | ja        | 89,56                   | mittel      | 2.295                            |
| 3   | 06/2022                | Barbarastraße          | durchschnittlich | 1979    | 3.OG   | nein      | 85,10                   | mittel      | 2.054                            |
| 4   | 07/2022                | Barbarastraße          | durchschnittlich | 1979    | 2.OG   | ja        | 85,10                   | mittel      | 2.004                            |
| 5   | 09/2022                | Barbarastraße          | durchschnittlich | 1979    | EG     | nein      | 85,10                   | mittel      | 2.010                            |
| 6   | 10/2022                | Von-der-Sitt-Straße    | gut              | 1978    | 1.OG   | nein      | 100,68                  | mittel      | 1.823                            |
| 7   | 03/2023                | Von-der-Sitt-Straße    | gut              | 1976    | EG     | nein      | 75,52                   | mittel      | 2.595                            |
| 8   | 03/2023                | Friedlandstraße        | gut              | 1977    | 3.OG   | ja        | 81,29                   | mittel      | 2.460                            |
| 9   | 06/2023                | Barbarastraße          | durchschnittlich | 1979    | 3.OG   | ja        | 100,23                  | mittel      | 2.236                            |
| 10  | 09/2023                | Von-der-Sitt-Straße    | gut              | 1978    | 1.OG   | nein      | 100,68                  | mittel      | 3.109                            |
| 11  | 09/2023                | Friedrich-Ebert-Straße | durchschnittlich | 1975    | 5.OG   | nein      | 80,46                   | mittel      | 1.976                            |
| 12  | 10/2023                | Fallweg                | durchschnittlich | 1974    | 1.OG   | nein      | 99,91                   | mittel      | 1.972                            |
| 13  | 12/2023                | Hans-Sachs-Straße      | gut              | 1979    | 1.OG   | nein      | 54,41                   | mittel      | 2.738                            |

Alle Objekte, in denen sich die Vergleichswohnungen befinden, wurden von außen besichtigt. Über den Ausstattungsstandard der Vergleichswohnungen lagen überwiegend ausreichende Informationen vor. Für die Wertermittlung konnte ein insgesamt durchschnittlich gepflegter und instand gehaltener, Zustand angenommen werden. Die Ausstattung ist ebenfalls jeweils als durchschnittlich zu beurteilen.

Das arithmetische Mittel der bekannten Kaufpreise liegt bei 2.303 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Untergrenze liegt bei 1.823 €/m<sup>2</sup> und die Obergrenze bei 3.109 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Median (mittlerer Wert der Zahlenreihe) beträgt 2.236 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Standardabweichung wurde mit  $\pm 384$  €/m<sup>2</sup> Wohnfläche berechnet. Die Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts beträgt bei 13 Vergleichsobjekten  $\pm 107$  €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das aus den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte berechnete arithmetische Mittel, der Median, die Standardabweichung sowie der mittlere Fehler des arithmetischen Mittels werden im Rahmen der Bewertung nur nachrichtlich wiedergegeben.

Da die Kaufpreise der Kauffälle 1 und 6 sowie 10 bis 13 vergleichsweise stark nach unten und oben vom ermittelten Mittelwert abweichen, sind diese gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auszusondern.

Somit verbleiben nach der notwendigen Aussonderung von Kaufpreisen sieben Grundstücksverkäufe in der Auswertung:

| Nr. | Verkaufs-<br>zeitpunkt | Straße              | Wohnlage         | Baujahr | Gesch. | Vermietet | Größe in m <sup>2</sup> | Ausstattung | Kaufpreis<br>in €/m <sup>2</sup> |
|-----|------------------------|---------------------|------------------|---------|--------|-----------|-------------------------|-------------|----------------------------------|
| 1   | 05/2022                | Boslarnstraße       | durchschnittlich | 1975    | 1.OG   | ja        | 89,56                   | mittel      | 2.295                            |
| 2   | 06/2022                | Barbarastraße       | durchschnittlich | 1979    | 3.OG   | nein      | 85,10                   | mittel      | 2.054                            |
| 3   | 07/2022                | Barbarastraße       | durchschnittlich | 1979    | 2.OG   | ja        | 85,10                   | mittel      | 2.004                            |
| 4   | 09/2022                | Barbarastraße       | durchschnittlich | 1979    | EG     | nein      | 85,10                   | mittel      | 2.010                            |
| 5   | 03/2023                | Von-der-Sitt-Straße | gut              | 1976    | EG     | nein      | 75,52                   | mittel      | 2.595                            |
| 6   | 03/2023                | Friedlandstraße     | gut              | 1977    | 3.OG   | ja        | 81,29                   | mittel      | 2.460                            |
| 7   | 06/2023                | Barbarastraße       | durchschnittlich | 1979    | 3.OG   | ja        | 100,23                  | mittel      | 2.236                            |

Das arithmetische Mittel der verbleibenden Kaufpreise liegt bei 2.236 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Untergrenze liegt bei 2.004 €/m<sup>2</sup> und die Obergrenze bei 2.595 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Median (mittlerer Wert der Zahlenreihe) beträgt 2.236 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Standardabweichung wurde mit  $\pm 231$  €/m<sup>2</sup> Wohnfläche berechnet. Die Standardabweichung des arithmetischen Mit-

telwerts beträgt bei sieben Vergleichsobjekten  $\pm 87 \text{ €/m}^2$  Wohnfläche. Das aus den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte berechnete arithmetische Mittel, der Median, die Standardabweichung sowie der mittlere Fehler des arithmetischen Mittels werden im Rahmen der Bewertung nur nachrichtlich wiedergegeben.

Die einzelnen Ausprägungsmerkmale der Vergleichsobjekte werden einzeln gewürdigt. Diese Vorgehensweise wird unter Berücksichtigung der für eine sichere statistische Ableitung erforderlichen Größe der Stichprobe als sachlich richtig erachtet.

### **Auswertung der Vergleichskaufpreise**

Alle Wohnungen sind hinsichtlich ihrer Lagekriterien mit Ausnahme der Kauffälle Nrn. 5 und 6 mit dem Bewertungsobjekt weitgehend vergleichbar. Eine Anpassung der bekannten Kaufpreise bezüglich der Lagequalität ist für die Wertermittlung daher lediglich für die Kauffälle Nrn. 5 und 6 erforderlich. Lagebedingt wird für die Kauffälle Nrn. 5 und 6 ein Abschlag von 20 % als markt- und sachgerecht beurteilt.

Die Wohnungen Nrn. 1, 3, 6 und 7 waren im Gegensatz zu der zu bewertenden Eigentumswohnung zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet und waren für eine Nutzung nicht frei verfügbar. Aufgrund des Eigennutzungscharakters von Eigentumswohnungen und der Tatsache, dass die zu bewertende Eigentumswohnung zum Stichtag nicht vermietet und frei verfügbar war, ist das Merkmal „vermietet“ für die Bewertung durch einen Zuschlag von 5 % zu bewerten.

Für alle sieben Wohnungen war aufgrund der Lage in der gleichen Wohnanlage oder aufgrund des Eindrucks der Mehrfamilienhäuser, in denen sich drei der Vergleichswohnungen befinden, ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard anzunehmen. Die zu bewertende Wohnung verfügte zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls über einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Eine Anpassung der bekannten Kaufpreise bezüglich der Ausstattung ist für die Wertermittlung daher nicht erforderlich.

Die einzelnen Verkäufe erfolgten zwischen 12 und 25 Monate vor dem Wertermittlungsstichtag. Am Immobilienmarkt der Stadt Amberg war bei vergleichbaren gebrauchten Eigentumswohnungen der Baujahresgruppe 1970 bis 1979 innerhalb dieses Zeitraums laut dem Grundstücksmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg sowie aufgrund eigener Marktbeobachtungen war zwischen Anfang 2022 und der ersten Jahreshälfte 2023 ein Rückgang der Kaufpreise um ca. 4 % zu beobachten. Zwischen Mitte 2023 und dem Bewertungsstichtag war bei vergleichbaren gebrauchten Eigentumswohnungen aufgrund eigener Marktbeobachtungen wieder ein merklicher Preisanstieg von durchschnittlich ca. 0,4 % pro Monat erkennbar. Die positive Wertentwicklung ist daher je nach Verkaufszeitpunkt mit Zuschlägen von 2,0 % bis 5,0 % zu berücksichtigen.

Die Vergleichswohnungen Nrn. 4 und 5 befinden sich im Erdgeschoss. Die Wohnung Nr. 1 liegt im 1. Obergeschoss. Die Wohnung Nr. 3 befindet sich im 2. Obergeschoss. Bei den Wohnungen Nrn. 2 und 6 bis 7 handelt es sich um Wohnungen im 3. Obergeschoss. Bezüglich der Marktbildung ist zu beobachten, dass potentielle Erwerber meist dazu bereit sind, einen höheren Kaufpreis zu bezahlen je höher die Wohnung innerhalb eines Gebäudes angeordnet ist. Dies ist neben der dadurch bedingten besseren Belichtung und Belüftung auch auf das Sicherheitsbedürfnis der Käufer zurückzuführen. Bezüglich der zu bewertenden Wohnung Nr. 23 im 3. Obergeschoss sind die Kaufpreise der Wohnungen Nrn. 4 und 5 im Erdgeschoss um 6,0 %, der Wohnung Nr. 1 im 1. Obergeschoss um 4,0 % und der Wohnung Nr. 3 um 2,0 % zu reduzieren.

Die Wohnungen Nrn. 1 bis 7 liegen im Hinblick auf ihre Größe in der Größenklasse 65 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zum Wertermittlungstichtag war festzustellen, dass die Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche relativ kleiner und relativ großer Objekte regelmäßig bzw. durchschnittlich höher ausfielen als bei mittelgroßen Wohnungen. Nach dem üblichen Marktverhalten erscheint im Hinblick auf die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 23 in der Größenklasse 30 m<sup>2</sup> bis 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche deshalb bei den Objekten Nrn. 1 bis 7 ein Abschlag von 2,0 % angemessen.

Die Baujahre der Vergleichsobjekte reichen von 1975 bis 1979. Hinsichtlich ihrer Konzeption entsprechen alle Vergleichsobjekte weitgehend der Wohnung in der Wohnanlage aus dem Jahr 1979, in der das Bewertungsobjekt gelegen ist. Eine diesbezügliche Anpassung ist nicht erforderlich.

### **Angepasste Vergleichskaufpreise**

Die für die Wertermittlung angesetzten Zu- und Abschläge auf die bekannten Kaufpreise stellen sich für die zu bewertende Wohnung zusammengefasst wie folgt dar:

| Nr. | Kaufpreis<br>in €/m <sup>2</sup> | Anpassung<br>Lage | Anpassung<br>Vermietung | Anpassung<br>Ausstattung | Anpassung<br>Zeitverlauf | Anpassung<br>Geschoss | Anpassung<br>Größe | Anpassung<br>Baujahr | Anpassung<br>gesamt | Angepasster<br>Kaufpreis |
|-----|----------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|---------------------|--------------------------|
| 1   | 2.295                            | 0,0%              | 5,0%                    | 0,0%                     | 2,0%                     | -4,0%                 | -2,0%              | 0,0%                 | 1,0%                | 2.320                    |
| 2   | 2.054                            | 0,0%              | 0,0%                    | 0,0%                     | 2,0%                     | 0,0%                  | -2,0%              | 0,0%                 | 0,0%                | 2.050                    |
| 3   | 2.004                            | 0,0%              | 5,0%                    | 0,0%                     | 2,0%                     | -2,0%                 | -2,0%              | 0,0%                 | 3,0%                | 2.060                    |
| 4   | 2.010                            | 0,0%              | 0,0%                    | 0,0%                     | 2,0%                     | -6,0%                 | -2,0%              | 0,0%                 | -6,0%               | 1.890                    |
| 5   | 2.595                            | -20,0%            | 0,0%                    | 0,0%                     | 5,0%                     | -6,0%                 | -2,0%              | 0,0%                 | -23,0%              | 2.000                    |
| 6   | 2.460                            | -20,0%            | 5,0%                    | 0,0%                     | 5,0%                     | 0,0%                  | -2,0%              | 0,0%                 | -12,0%              | 2.160                    |
| 7   | 2.236                            | 0,0%              | 5,0%                    | 0,0%                     | 5,0%                     | 0,0%                  | -2,0%              | 0,0%                 | 8,0%                | 2.410                    |

Das arithmetische Mittel der angepassten Kaufpreise der Vergleichsobjekte liegt bei 2.127 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Untergrenze liegt bei 1.890 €/m<sup>2</sup> und die Obergrenze bei 2.410 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Median (mittlerer Wert der Zahlenreihe) beträgt 2.060 €/m<sup>2</sup>. Die Standardabweichung wurde mit ± 183 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche berechnet. Die Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts beträgt bei sieben Vergleichsobjekten ± 69 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das aus den angepassten Kaufpreisen der Vergleichsobjekte berechnete arithmetische Mittel, der Median, die Standardabweichung sowie der mittlere Fehler des arithmetischen Mittels werden im Rahmen der Bewertung nur nachrichtlich wiedergegeben.

### **5.2.2 Vergleichspreise für Garagen**

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg lagen zum Wertermittlungstichtag die Kaufpreise von Einzelgaragen in der Stadt Amberg im Verkaufszeitraum 2022 bis 2023 innerhalb einer Spanne von 5.000 €/Stellplatz und 20.000 €/Stellplatz, der Mittelwert beträgt 13.600 €/Stellplatz.

Dem Sachverständigen wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg sechs Vergleichskauffälle von vermieteten und unvermieteten Garagen aus der Wohnanlage, in der das Bewertungsobjekt gelegen ist, sowie aus dem Umfeld des Bewertungsobjektes und innerhalb der Stadt Amberg bekannt gemacht. Die nachfolgend aufgeführten Kauffälle wurden innerhalb des Zeitraums April 2022 bis Juni 2023 realisiert:

| Nr. | Verkaufs-<br>zeitpunkt | Straße                    | Wohnlage         | Baujahr | Vermietet | Ausprägung | Kaufpreis<br>in €/Stellplatz |
|-----|------------------------|---------------------------|------------------|---------|-----------|------------|------------------------------|
| 1   | 04/2022                | Boslarnstraße             | durchschnittlich | 1975    | ja        | Garage     | 11.000                       |
| 2   | 05/2022                | Boslarnstraße             | durchschnittlich | 1972    | nein      | Garage     | 12.000                       |
| 3   | 05/2022                | Äußere Raigeringer Straße | gut              | 1976    | ja        | Garage     | 12.000                       |
| 4   | 07/2022                | Barbarastraße             | durchschnittlich | 1979    | ja        | Garage     | 18.500                       |
| 5   | 03/2023                | Friedlandstraße           | gut              | 1977    | nein      | Garage     | 10.000                       |
| 6   | 06/2023                | Barbarastraße             | durchschnittlich | 1979    | ja        | Garage     | 18.500                       |

Das arithmetische Mittel der Kaufpreise der Vergleichsobjekte liegt bei 13.667 €/Stellplatz, die Untergrenze liegt bei 10.000 €/Stellplatz und die Obergrenze bei 18.500 €/Stellplatz. Der Median (mittlerer Wert der Zahlenreihe) beträgt 12.000 €/Stellplatz. Die Standardabweichung wurde mit  $\pm 3.817$  €/Stellplatz berechnet. Die Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts beträgt bei sechs Vergleichsobjekten  $\pm 1.558$  €/Stellplatz.

### 5.3 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.

Die Eigentumswohnung Nr. 23 wies zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen geringfügigen Instandhaltungs- und Modernisierungstau auf. Die Wohnungsausstattung stammt teilweise aus dem Baujahr und wird dem heutigen Zeitgeschmack und den Anforderungen an eine zeitgemäße durchschnittliche Wohnnutzung nur teilweise gerecht.

Neben den durch den täglichen Gebrauch entstandenen generellen Abnutzungserscheinungen (z.B. Schönheitsreparaturen), die im Rahmen der üblichen Instandhaltung zu beseitigen sind, waren bei der Ortsbesichtigung insbesondere folgende Schäden / Mängel / Überalterungen in der Eigentumswohnung Nr. 23 erkennbar:

- Instandsetzungsbedürftige Wandbekleidung des Badezimmers.
- Teilweise modernisierungsbedürftiges Bad.
- Überarbeitungsbedürftige Stahlbetondecke der Loggia.

Die oben aufgeführten Mängel / Schäden / Überalterungen der Eigentumswohnung Nr. 23 müssen beseitigt werden, um die Wohnung an die Anforderungen aktueller und moderner Wohn- und Lebensverhältnisse anzupassen. Der Aufwand hierfür wird mit ca. 10.000 € als marktgerecht eingeschätzt.

In welchem Umfang die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden, ist dabei stark von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten eines potentiellen Erwer-

bers abhängig. Da nicht abschließend beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden hingenommen und welche beseitigt werden, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden.

Für die Wohnung Nr. 23 wird eine Wertminderung von ca. 10.000 € als angemessen erachtet, die sich als Ausgangsbasis an dem für eine Teilinstandsetzung/Teilmodernisierung erforderlichen Aufwand orientiert. Sie ist nicht mit Teilinstandsetzungs- oder Teilmodernisierungskosten, sondern einer Minderung des Marktwertes gleichzusetzen.

Für die Mängel / Schäden / Überalterungen am Gemeinschaftseigentum ist aufgrund der bestehenden Instandhaltungsrücklage eine Wertminderung im Rahmen der Wertermittlung nicht anzusetzen.

#### 5.4 Vergleichswert

Für die zu bewertende zum Wertermittlungsstichtag frei zur Verfügung stehende Eigentumswohnung Nr. 23 mit Kellerraum Nr. K23 im 3. Obergeschoss des Anwesens Barbarastraße 12, 92224 Amberg, mit gerundet 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist anhand der bekannten Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung einer unterstellten Teilinstandsetzung und Teilmodernisierung sowie der durchschnittlichen Wohnlage, des Gebäudealters und der Wohnungsgröße zum Wertermittlungsstichtag ein Wertansatz in Höhe von 2.130 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angemessen. Für die zugehörige Garage wird ein Wertansatz in Höhe von 13.500 € als marktgerecht erachtet.

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung Nr. 23 mit Kellerraum Nr. K23 und Garage Nr. G12 ergibt sich nach den oben dargestellten Wertansätzen wie folgt:

|  |                        |   |                   |   |   |
|--|------------------------|---|-------------------|---|---|
| Eigentumswohnung Nr. 23  | 2.130 €/m <sup>2</sup> | x | 62 m <sup>2</sup> | = | 132.060 €                                 |
| Garage Nr. G12   | 13.500 €/Stp.          | x | 1 Stp.            | = | 13.500 €                                  |
| <b>Vorläufiger Vergleichswert für den Verkehrswert (Marktwert)</b> |                        |   |                   |   | <b>= 145.560 €</b>                        |
| <b>abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>    |                        |   |                   |   |   |
| Wertminderung infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsstau         |                        |   |                   |   | -10.000 €                                 |
| <b>Vergleichswert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet</b>  |                        |   |                   |   | <b>145.560 € ./. 10.000 € = 135.560 €</b> |
| Rundung  |                        |   |                   |   | -560 €                                    |
| <b>Vergleichswert für den Verkehrswert (Marktwert)</b>             |                        |   |                   |   | <b>135.560 € ./. 560 € = 135.000 €</b>    |
| <b>der Verkehrswert (Marktwert) entspricht:</b>                    |                        |   |                   |   |   |
| pro m <sup>2</sup> Wohnfläche                                      |                        |   |                   |   | 2.177 €                                   |

## **6 BODENWERTERMITTLUNG**

### **6.1 Systematische Darstellung**

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

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

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

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

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



Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

## 6.2 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses der Stadt Amberg

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

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

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

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

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

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

Die Bodenrichtwerte sind **altlastenfrei** ausgewiesen.

Bodenrichtwerte haben **keine bindende Wirkung**.

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

## 6.3 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg hat für die Bodenrichtwertzone 3504 (Dreifaltigkeit Süd), in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, zum 01.01.2024 für baureifes Land in einem Allgemeinen Wohngebiet einen Bodenrichtwert in Höhe von 180 €/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.



## 6.4 Bodenwertansatz

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

### Anpassung wegen Maß der baulichen Nutzung

Die auf dem Bewertungsgrundstück realisierte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) beträgt nach näherungsweise Berechnung anhand der vorliegenden Eingabepläne für 24 Wohnungen in Amberg im Maßstab M 1:100 vom 02.12.1977 und anhand der vorliegenden Wohnflächen- und Kubaturberechnung für 24 Wohnungen in Amberg vom 02.12.1977 sowie anhand der Eindrücke vor Ort gerundet 0,82 (2.601 m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche / 3.1621 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 die vorhandene Wohnanlage den wertbildenden Merkmalen der Bodenrichtwertzone bzw. des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung des Richtwerts ist daher nicht erforderlich.

### Anpassung wegen konjunktureller Entwicklung / Bodenwertentwicklung

Zwischen dem Zeitpunkt der Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 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 3504 (Dreifaltigkeit Süd) erstreckt sich in etwa von der Barbarastraße im Osten bis zur Hans-Thoma-Straße und der östlichen Grundstücksgrenze der Jura-Werkstätten im Westen sowie von der Rembrandtstraße und der südlichen Grundstücksgrenze des OBI-Baumarkts im Norden bis zur Raiffeisenstraße und der nördlichen Grundstücksgrenze des Lidl-Discountmarkts im Süden. Die wertbildenden Merkmale des Richtwertgrundstücks und der Bewertungsgrundstücke 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 sowie des stabilen Bodenwertniveaus zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag sowie aller weiteren zum Wertermittlungsstichtag wertbildenden Merkmale ist ein Bodenwertansatz in Höhe von 180 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei angemessen.

## 6.5 Bewertungsgrundstück

Gemäß vorliegendem Wohnungsgrundbuchauszug misst das Bewertungsgrundstück 3.162 m<sup>2</sup>, wovon ca. 99,9 m<sup>2</sup> auf den 316/10.000 Miteigentumsanteil der Eigentumswohnung Nr. 23 mit Garage Nr. G12 entfallen.

## 6.6 Bodenwert

| Nr.                           | Flurstück(e)              | Nutzung | Größe                | €/m <sup>2</sup>      | WGFZ | Wert            |
|-------------------------------|---------------------------|---------|----------------------|-----------------------|------|-----------------|
| I                             | 316/10.000 MEA von 2031/5 | Wohnen  | 99,90 m <sup>2</sup> | 180 €/m <sup>2</sup>  | 0,82 | 17.982 €        |
|                               |                           |         | 99,90 m <sup>2</sup> | 0180 €/m <sup>2</sup> |      | 17.982 €        |
| <b>Bodenwert</b>              |                           |         |                      |                       |      | <b>17.982 €</b> |
| pro m <sup>2</sup> Wohnfläche |                           |         |                      |                       |      | 290 €           |

## **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**

Die Wohnung Nr. 23 ist leerstehend bzw. stand zum Wertermittlungsstichtag zur freien Verfügung. Die Garage Nr. G12 ist gemäß mündlicher Auskunft der Hausverwaltung vermietet. Ein Mietvertrag lag zur Wertermittlung nicht vor.

Gemäß Schreiben des Bauverwaltungsamts der Stadt Amberg zur Laufzeit der öffentlichen Förderung vom 16.02.2017 und 26.11.2019 sowie mündlicher Auskunft der Hausverwaltung gilt die Eigentumswohnung Nr. 23 bis einschließlich 31.12.2026 mit einer Mietpreisbegrenzung in Höhe von 3,75 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als öffentlich gefördert.

Die Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 23 liegt gemäß näherungsweise Berechnung anhand der vorliegenden Eingabepläne für 24 Wohnungen in Amberg im Maßstab M 1:100 vom 02.12.1977 und anhand der vorliegenden Wohnflächen- und Kubaturberechnung für 24 Wohnungen in Amberg vom 02.12.1977 sowie anhand des bei der Ortsbesichtigung vorgenommenen Aufmaßes bei einem marktüblichen Ansatz der Loggia zu 50 % der Grundfläche bei rund 62 m<sup>2</sup> (siehe Anhang I – Flächenberechnung). Zusätzlich ist ein Stellplatz in der Garage Nr. G12 vorhanden.

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

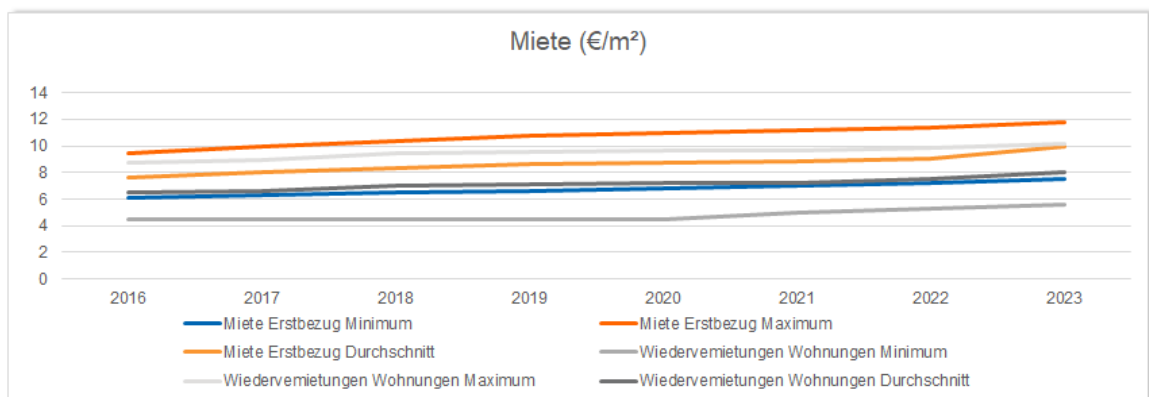
Der Rohertrag ergibt sich gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021 aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens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

### **7.3.1 Markt für Wohnungen**

Laut Preisspiegel Wohnimmobilien Bayern des IVD Instituts vom Frühjahr 2024 wurden für Bestandswohnungen in der Stadt Amberg durchschnittliche Mieten in Höhe von 8,50 €/m<sup>2</sup> bei einem mittleren Wohnwert, in Höhe von 9,80 €/m<sup>2</sup> bei einem guten Wohnwert und in Höhe von 12,00 €/m<sup>2</sup> bei einem sehr guten Wohnwert erzielt. Der mittlere Wohnwert ist gekennzeichnet durch eine „Normalausstattung“ (zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung). Die Wohnungen liegen in allgemeinen Wohngebieten mit gemischter Bevölkerungsstruktur. Als guter Wohnwert gilt hierbei gehobener Durchschnitt. Allerdings liegen diese Wohnungen in einem

reinen Wohngebiet mit ruhiger Wohnlage. Die Wohnungen sind neuzeitlich ausgestattet und befinden sich in einem guten Zustand. Der sehr gute Wohnwert wird durch ein hochwertiges Objekt mit erstklassiger Ausstattung in sehr guter Wohnlage definiert.

Laut RIWIS Kreisreport für die Stadt Amberg der bulwiengesa AG vom 27.03.2024 lagen bei Wiedervermietungen im Jahr 2023 die erzielbaren Mieten von Wohnungen in der Stadt Amberg in einer Spanne von 5,60 €/m<sup>2</sup> bis 10,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielbare Miete lag bei 8,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In Neubauten lagen im Jahr 2023 die Wohnungsmieten in einer Spanne von 7,50 €/m<sup>2</sup> bis 11,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielbare Miete lag in Neubauten bei 10,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Quelle: RIWIS Kreisreport für die Stadt Amberg der bulwiengesa AG vom 27.03.2024

Gemäß Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnungsmieten in der kreisfreien Stadt Amberg mit Stand 08/2023 lagen die Wohnungsmieten von Wohnungen mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Gebäuden, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden, je nach Ausstattung und Lage in einer Spanne von 6,30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis 12,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für Wohnungen in guter Wohnlage lagen die Wohnungsmieten bei 8,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung und bei 9,30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei guter Ausstattung. Für Wohnungen in durchschnittlicher Wohnlage lagen die Wohnungsmieten bei 7,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung und bei 7,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei guter Ausstattung.

Laut Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut lagen im Jahr 2024 die Wohnungsmieten in der Stadt Amberg im Durchschnitt bei 9,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### 7.3.2 Markt für Garagen

Für Garagenstellplätze werden allgemein keine flächendeckenden bzw. detaillierten Marktdaten veröffentlicht. Nach Erfahrung des Sachverständigen werden in vergleichbaren Lagen meist Mietpreise für Garagenstellplätze in einer Spanne von ca. 40,00 €/Stellplatz bis ca. 50,00 €/Stellplatz erzielt.

### 7.3.3 Mieteinschätzung

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts nach unterstellter Teilinstandsetzung und Teilmodernisierung und eines nach unterstellter Teilinstandsetzung und Teilmodernisierung durchschnittlichen Ausstattungsgrades sowie des insgesamt durchschnittlichen Wohnwerts, der Lage der Wohnung im 3. Obergeschoss, der durch-

schnittlichen, verkehrslärmbeeinträchtigten Wohnlage und der guten Verkehrsanbindung sowie der guten Nahversorgung und aller weiteren wertbildenden Merkmale wird für die Ertragswertermittlung ein für die Eigentumswohnung Nr. 23 ein Mietzins in Höhe 7,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als marktüblich erzielbar erachtet.

Aufgrund der gemäß Schreiben des Bauverwaltungsamts der Stadt Amberg zur Laufzeit der öffentlichen Förderung vom 16.02.2017 und 26.11.2019 sowie mündlicher Auskunft der Hausverwaltung bis zum 31.12.2026 geltenden Mietpreisbegrenzung in Höhe von 3,75 €/m<sup>2</sup> wird für die Ertragswertermittlung ein Mietzins in Höhe von 4,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Eigentumswohnung Nr. 23 in Ansatz gebracht, da ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach dem 31.12.2026 eine Mieterhöhung in Höhe von 20 % im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten gemäß § 558 Abs. 3 BGB durchführen und entsprechend die zum Wertermittlungstichtag vertraglich unter Marktniveau zu vereinbarende Miete auf 4,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöhen würde. Der hierdurch entstehende Underrent zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem Tag der nächstmöglichen Mieterhöhung liegt im Rahmen der Rundungsgenauigkeit und wird daher in der Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt. Für die Garage Nr. G12 wird ein Mietzins in Höhe von 50 € pro Monat als marktüblich erzielbar beurteilt.

#### **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 01.01.2024 und dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg sowie nach Erfahrungssätzen von Objekten mit vergleichbarer Größe wird für den Verwaltungsaufwand der Eigentumswohnung ein Ansatz in Höhe von 420 € pro Jahr und für den Verwaltungsaufwand der Garage ein Ansatz in Höhe von 46 € pro Jahr gewählt.

##### **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 01.01.2024 und dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich kreisfreien Stadt Amberg für die

Mietfläche ein Instandhaltungskostenansatz in Höhe von 13,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche jährlich und für die Garage ein Instandhaltungskostenansatz in Höhe von 104 € jährlich als sachgerecht erachtet.

#### 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 und dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg liegt das Mietausfallwagnis bei Wohnnutzung bei 2,0 % der Nettokaltmiete.

Unter Berücksichtigung der Lage und Verkehrsanbindung, der Qualität der Ausstattung der Wohnung nach unterstellter Teilinstandsetzung und Teilmodernisierung sowie der angesetzten Miete ist ein Mietausfallwagnis von 2,0 % für die Eigentumswohnung mit Garage 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.



Im Grundstücksmarktbericht 2022/2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg für Eigentumswohnungen im Auswertungsjahr 2023 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,63 % ausgewiesen. Die Liegenschaftszinssatzspanne der ausgewerteten Fälle wird mit 0,27 % bis 3,30 % angegeben.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 23 wird unter Berücksichtigung des Baujahres, eines durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts nach unterstellter Teilinstandsetzung und Teilmodernisierung und eines nach unterstellter Teilinstandsetzung und Teilmodernisierung durchschnittlichen sowie eines insgesamt durchschnittlichen Wohnwerts, der durchschnittlichen, verkehrslärmbeeinträchtigten Wohnlage und der guten Verkehrsanbindung sowie der guten Nahversorgung und aller weiteren wertbildenden Merkmale bei der zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Marktlage insbesondere aufgrund der für die Wertermittlung infolge der Mietpreisbegrenzung angesetzten nicht marktüblichen Miete ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,01 % angesetzt. Der angesetzte objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus der Wertermittlung auf Basis einer marktüblich anzusetzenden Miete bei einem marktüblichen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % im Verhältnis zu der infolge der Mietpreisbegrenzung angesetzten nicht marktüblichen Miete.

## **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 Mehrfamilienhäusern und Wohnhäuser mit Mischnutzung bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bei 80 Jahren. Gemäß Bewertungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg beträgt die Gesamtnutzungsdauer von Eigentumswohnungen 80 Jahre. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Garagengebäuden wird in der Anlage I der ImmoWertV 2021 bei ordnungsgemäßer Instandhaltung mit 60 Jahren angegeben.

Aufgrund der Konzeption und Bauweise der Wohnanlage, des Baujahres sowie der ausgeübten Nutzung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der Wohnanlage und der zu bewertenden Eigentumswohnung entsprechend dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg mit 80 Jahren angesetzt. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich gemäß § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem vorläufigen rechnerischen Gebäudealter von 45 Jahren ( $2024 - 1979 = 45$  Jahre) ergibt sich eine vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer von 35 Jahren ( $80 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre} = 35 \text{ Jahre}$ ). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Wohnanlage und der zu bewertenden Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen gemäß Anlage 2 der Im-



moWertV 2021 anhand eines durchschnittlichen bis überwiegenden Modernisierungsgrades nach den bereits erfolgten und unterstellten Teilinstandsetzungen und Teilmodernisierungen mit 50 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der modifizierten Restnutzungsdauer von 50 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der unterstellten Teilinstandsetzungen und Teilmodernisierungen ein fiktives Gebäudealter von 30 Jahren (80 Jahre – 50 Jahre = 30 Jahre). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr 1994 (2024 – 30 Jahre = 1994).

Aufgrund des gemeinsamen Schicksals mit der Wohnanlage wird für die Garage eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren in Ansatz gebracht.

## **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.

Die Eigentumswohnung Nr. 23 wies zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen geringfügigen Instandhaltungs- und Modernisierungstau auf. Die Wohnungsausstattung stammt teilweise aus dem Baujahr und wird dem heutigen Zeitgeschmack und den Anforderungen an eine zeitgemäße durchschnittliche Wohnnutzung nur teilweise gerecht.

Neben den durch den täglichen Gebrauch entstandenen generellen Abnutzungserscheinungen (z.B. Schönheitsreparaturen), die im Rahmen der üblichen Instandhaltung zu beseitigen sind, waren bei der Ortsbesichtigung insbesondere folgende Schäden / Mängel / Überalterungen in der Eigentumswohnung Nr. 23 erkennbar:

- Instandsetzungsbedürftige Wandbekleidung des Badezimmers.
- Teilweise modernisierungsbedürftiges Bad.
- Überarbeitungsbedürftige Stahlbetondecke der Loggia.

Die oben aufgeführten Mängel / Schäden / Überalterungen der Eigentumswohnung Nr. 23 müssen beseitigt werden, um die Wohnung an die Anforderungen aktueller und moderner Wohn- und Lebensverhältnisse anzupassen. Der Aufwand hierfür wird mit ca. 10.000 € als marktgerecht eingeschätzt.

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.

Für die Wohnung Nr. 23 wird eine Wertminderung von ca. 10.000 € als angemessen erachtet, die sich als Ausgangsbasis an dem für eine Teilinstandsetzung/Teilmodernisierung erforderlichen Aufwand orientiert. Sie ist nicht mit Teilinstandsetzungs- oder Teilmodernisierungskosten, sondern einer Minderung des Marktwertes gleichzusetzen.

Für die Mängel / Schäden / Überalterungen am Gemeinschaftseigentum ist aufgrund der bestehenden Instandhaltungsrücklage eine Wertminderung im Rahmen der Wertermittlung nicht anzusetzen.

## 7.8 Ertragswert des Grundstücks

| Nr.  | Nutzung   | Anzahl/Einheit       | €/Einheit<br>IST  | €/Monat<br>IST | €/Einheit<br>MARKT   | €/Monat<br>MARKT | €/Einheit<br>ANSATZ | €/Monat<br>ANSATZ  |
|--|---|----------------------|---|----------------|----------------------|------------------|---------------------|--------------------|
| 1  | ETW Nr. 23 leerstehend  | 62,00 m <sup>2</sup> | 0,00 €  | 0,00 €         | 4,50 €               | 279,00 €         | 4,50 €              | 279,00 €           |
| 2  | Garagenstellplatz Nr. G12 vermietet   | 1 Stk.               | 0,00 €  | 0,00 €         | 50,00 €              | 50,00 €          | 50,00 €             | 50,00 €            |
|  | Mietflächen vermietet gesamt  | 0,00 m <sup>2</sup>  | 0 0,00 €  | 0,00 €         | 0 0,00 €             | 0,00 €           | 0 0,00 €            | 0,00 €             |
|  | Mietflächen leerstehend gesamt  | 62,00 m <sup>2</sup> | 0 0,00 €  | 0,00 €         | 0 4,50 €             | 279,00 €         | 0 4,50 €            | 279,00 €           |
|  | Stellplätze vermietet gesamt  | 1 Stk.               | 0 0,00 €  | 0,00 €         | 0 50,00 €            | 50,00 €          | 0 50,00 €           | 50,00 €            |
|  | Stellplätze leerstehend gesamt  | 0 Stk.               | 0 0,00 €  | 0,00 €         | 0 0,00 €             | 0,00 €           | 0 0,00 €            | 0,00 €             |
|  |   |                      |   | 0,00 €         |                      | 329,00 €         |                     | 329,00 €           |
| <b>Markttüblich erzielbarer Jahresrohertrag</b>                                  |   |                      |   |                | 12 x                 | 329,00 €         | =                   | <b>3.948 €</b>     |
| <b>abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten</b>                         |   |                      |   |                |                      |                  |                     |                    |
|  | Instandhaltung Wohnflächen  |                      | 13,80 €/m <sup>2</sup>  | x              | 62,00 m <sup>2</sup> | =                |                     | -856 €             |
|  | Instandhaltung Garagenstellplätze   |                      | 104 €/Stk.  | x              | 1 Stk.               | =                |                     | -104 €             |
|  | Verwaltung Wohnen   |                      | 420 €/Stk.  | x              | 1 Stk.               | =                |                     | -420 €             |
|  | Verwaltung Stellplätze  |                      | 46 €/Stk.   | x              | 1 Stk.               | =                |                     | -46 €              |
|  | Mietausfallwagnis Wohnen  |                      | 2,0%  | x              | 3.948 €              | =                |                     | -79 €              |
|  | Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten gesamt                            |                      |   |                |                      |                  |                     | -1.505 €           |
| <b>die Bewirtschaftungskosten entsprechen</b>                                    |   |                      | 38,12 % des marktüblichen Rohertrages p.a.<br>rd. 24,27 €/m <sup>2</sup> Mietfläche |                |                      |                  |                     |                    |
| <b>Jahresreinertrag</b>  |   |                      |   |                | 3.948 €              | /.               | 1.505 €             | = <b>2.443 €</b>   |
| <b>abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (rentierlicher Anteil)</b>                  |   |                      |   |                | 17.982 €             | x                | 0,01%               | = <b>-2 €</b>      |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>                                   |   |                      |   |                | 2.443 €              | /.               | 2 €                 | = <b>2.441 €</b>   |
|  | Restnutzungsdauer   |                      | 50 Jahre  |                |                      |                  |                     |                    |
|  | Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz                          |                      | 0,01%   |                |                      |                  |                     |                    |
|  | Rentenbarwertfaktor   |                      | 49,87   |                |                      |                  |                     |                    |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>   |   |                      |   |                | 2.441 €              | x                | 49,87               | = <b>121.733 €</b> |
| Bodenwert Grundstück   |   |                      |   |                | 17.982 €             |                  |                     |                    |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)</b> |   |                      |   |                | 121.733 €            | +                | 17.982 €            | = <b>139.715 €</b> |
| <b>abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>                  |   |                      |   |                |                      |                  |                     |                    |
|  | Wertminderung für Beseitigung des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus |                      |   |                |                      |                  |                     |                    |
|  |   |                      |   |                |                      |                  |                     | -10.000 €          |
| <b>Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet</b>                   |   |                      |   |                | 139.715 €            | /.               | 10.000 €            | = <b>129.715 €</b> |
| Rundung  |   |                      |   |                | 285 €                |                  |                     |                    |
| <b>Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)</b>                              |   |                      |   |                | 129.715 €            | +                | 285 €               | = <b>130.000 €</b> |
| <b>der Ertragswert entspricht</b>  |   |                      |   |                |                      |                  |                     |                    |
|  | pro m <sup>2</sup> Wohnfläche   |                      |   |                |                      |                  |                     | 2.097 €            |
|  | Vervielfältiger bezogen auf den marktüblichen Rohertrag p.a.                |                      |   |                |                      |                  |                     | 32,93              |

## **8 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**

### **8.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)**

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

### **8.2 Verkehrswert (Marktwert)**

Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes werden vergleichbare Objekte anhand ihres Vergleichswertes bewertet und gehandelt. Der Verkehrswert (Marktwert) wird entsprechend aus dem Vergleichswert in Höhe von 135.560 € abzüglich 560 € Rundung abgeleitet.

Die Vermietbarkeit nach erfolgter Teilinstandsetzung und Teilmodernisierung und die Veräußerbarkeit der Eigentumswohnung Nr. 23 mit Kellerraum Nr. K23 und Garage Nr. G12 werden als gut beurteilt. Zum Stichtag bestand eine hohe Nachfrage nach Wohnungen in der kreisfreien Stadt Amberg. Im Rahmen der Nutzungskonzeption ist die Drittverwendungsfähigkeit der Wohnung und der Garage gut gegeben.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 23 mit Garage Nr. G12, bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 316/10.000 an dem Anwesen Barbarastraße 12, 92224 Amberg, zum 25.06.2024 bemessen mit:

**135.000 €**

(in Worten: Einhundertfünfunddreißigtausend Euro)

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht inklusive der Garage 2.177 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und exklusive der Garage 1.968 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Er liegt somit innerhalb der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg in seinem Grundstücksmarktbericht 2022/2023 veröffentlichten Spanne von 907 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis 4.363 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie unter dem Durchschnittswert in Höhe von 2.549 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für wiederverkaufte Wohnungen der Baujahresgruppe 1970 bis 1979 in der kreisfreien Stadt Amberg.

## **9 WERT DER EINTRAGUNG UNTER LFD. NR. 1 IN ABT. II DES GRUNDBUCHS**

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer 1 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Bebauungsverbots zu Gunsten der Stadt Amberg eingetragen.

Laut den Bewilligungsurkunden URNr. 615/78 I vom 22.02.1978 und URNr. 2646/78 I vom 16.08.1978, jeweils des Notars Dr. Willi Maier, Amberg, zu der unter der laufenden Nummer 1 eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Form eines Bebauungsverbots zu Gunsten der Stadt Amberg ist es den Eigentümern des Bewertungsgrundstücks verboten, die übernommenen und der anschließenden eigenen Abstandsflächen im Bereich der Garagen entlang der Grenze zu den Nachbargrundstücken zu bebauen.

Eine Wertbeeinträchtigung des Bewertungsgrundstücks Flurstück Nr. 2031/5 der Gemarkung Amberg durch die unter der laufenden Nummer 1 eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist nicht feststellbar, da mit dem Recht weder konkrete Nutzungseinschränkungen noch Ertragsminderungen verbunden sind. Das Recht wird als wertneutral beurteilt.

Dementsprechend wird der Werteinfluss der in Abteilung II des Grundbuchs unter der laufenden Nummer 1 eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit eines Bebauungsverbots zu Gunsten der Stadt Amberg zum 25.06.2024 bemessen mit:

**0 €**

(in Worten: Null Euro)

## **10 WERT DER EINTRAGUNG UNTER LFD. NR. 2 IN ABT. II DES GRUNDBUCHS**

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer 2 eine Grunddienstbarkeit in Form eines Bebauungsverbots zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Nachbargrundstücke ehemals Flurstück Nr. 2031/5 der Gemarkung Amberg eingetragen.

Laut den Bewilligungsurkunden URNr. 615/78 I vom 22.02.1978 und URNr. 2646/78 I vom 16.08.1978, jeweils des Notars Dr. Willi Maier, Amberg, zu der unter der laufenden Nummer 2 eingetragenen Grunddienstbarkeit in Form eines Bebauungsverbots zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Nachbargrundstücke ehemals Flurstück Nr. 2031/5 der Gemarkung Amberg ist es den Eigentümern des Bewertungsgrundstücks verboten, die übernommenen und der anschließenden eigenen Abstandsflächen im Bereich der Garagen entlang der Grenze zu den Nachbargrundstücken zu bebauen.

Eine Wertbeeinträchtigung des Bewertungsgrundstücks Flurstück Nr. 2031/5 der Gemarkung Amberg durch die unter der laufenden Nummer 2 eingetragene Grunddienstbarkeit ist nicht feststellbar, da mit dem Recht weder konkrete Nutzungseinschränkungen noch Ertragsminderungen verbunden sind. Das Recht wird als wertneutral beurteilt.

Dementsprechend wird der Werteinfluss der in Abteilung II des Grundbuchs unter der laufenden Nummer 2 eingetragenen Grunddienstbarkeit in Form eines Bebauungsverbots zu Gunsten

des jeweiligen Eigentümers der Nachbargrundstücke ehemals Flurstück Nr. 2031/5 der Gemarkung Amberg zum 25.06.2024 bemessen mit:

**0 €**

(in Worten: Null Euro)

## **II WERT DER EINTRAGUNG UNTER LFD. NR. 3 IN ABT. II DES GRUNDBUCHS**

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer 2 eine Grunddienstbarkeit in Form eines Grenzbebauungsrechts zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des nördlichen Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 2031/3 der Gemarkung Amberg eingetragen.

Laut den Bewilligungsurkunden URNr. 615/78 I vom 22.02.1978 und URNr. 2646/78 I vom 16.08.1978, jeweils des Notars Dr. Willi Maier, Amberg, zu der unter der laufenden Nummer 3 eingetragenen Grunddienstbarkeit in Form eines Grenzbebauungsrechts zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des nördlichen Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 2031/3 der Gemarkung Amberg ist der jeweilige Eigentümer des nördlichen Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 2031/3 der Gemarkung Amberg berechtigt, falls er im Bereich der Garagen an der nördlichen Grundstücksgrenze Garagen oder Nebengebäude errichten will, berechtigt ist, jederzeit an die Garagen anzubauen.

Eine Wertbeeinträchtigung des Bewertungsgrundstücks Flurstück Nr. 2031/5 der Gemarkung Amberg durch die unter der laufenden Nummer 3 eingetragenen Grunddienstbarkeit ist nicht feststellbar, da mit dem Recht weder konkrete Nutzungseinschränkungen noch Ertragsminderungen verbunden sind. Das Recht wird als wertneutral beurteilt.

Dementsprechend wird der Werteinfluss der in Abteilung II des Grundbuchs unter der laufenden Nummer 3 eingetragenen Grunddienstbarkeit in Form eines Grenzbebauungsrechts zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des nördlichen Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 2031/3 der Gemarkung Amberg zum 25.06.2024 bemessen mit:

**0 €**

(in Worten: Null Euro)

## **12 WERT DER EINTRAGUNG UNTER LFD. NR. 4 IN ABT. II DES GRUNDBUCHS**

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer 4 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Verbots des Betreibens von Wärmeerzeugungsanlagen zu Gunsten der Bayernwärme GmbH, Magdeburg, eingetragen.

Gemäß Bewilligungsurkunde URNr. 976/S/2020 des Notars Dr. Florian Satz, München, vom 26.03.2020 zu der unter der laufenden Nummer 4 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in

Form eines Verbots des Betreibens von Wärmeerzeugungsanlagen zu Gunsten der Bayernwärme GmbH, Magdeburg, haben die Eigentümer des Bewertungsgrundstücks es zu unterlassen, auf dem Bewertungsgrundstück eine Wärmeerzeugungsanlage zur ausschließlichen Versorgung aller auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Gebäude zu betreiben oder durch Dritte für die Versorgung auf diesem Grundstück betrieben zu lassen oder zu diesem Zweck Dritten die Erlaubnis zur Errichtung und zum Betrieb einer Wärmeerzeugungsanlage zu erteilen und/oder Wärme in anderer Weise herzustellen oder zu beziehen. Die Eigentümer des Bewertungsgrundstücks gestatten die Überlassung der Ausübung der Dienstbarkeit an einen Dritten. Der Höchstbetrag des Wertersatzes gemäß § 882 BGB für die beschränkt persönlichen Dienstbarkeit unter der laufenden Nummer 4 beträgt 45.257,13 €.

Die anteilige Wertbeeinträchtigung des Bewertungsgegenstandes durch die unter der laufenden Nummer 4 eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Verbots des Betreibens von Wärmeerzeugungsanlagen zu Gunsten der Bayernwärme GmbH, Magdeburg, beträgt 1.430 € ( $45.257,13 \text{ €} \times 316/10.000 = 1.430,13 \text{ €} = \text{ca. } 1.430 \text{ €}$ ).

Dementsprechend wird der Werteinfluss der in Abteilung II des Grundbuchs unter der laufenden Nummer 4 eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Form eines Verbots des Betreibens von Wärmeerzeugungsanlagen zu Gunsten der Bayernwärme GmbH, Magdeburg, zum 25.06.2024 bemessen mit:

**1.430 €**

(in Worten: Eintausendvierhundertdreißig Euro)

### **13 WERT DER EINTRAGUNG UNTER LFD. NR. 5 IN ABT. II DES GRUNDBUCHS**

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer 5 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Wärmeerzeugungsanlagenrechts zu Gunsten der Bayernwärme GmbH, Magdeburg, eingetragen.

Gemäß Bewilligungsurkunde URNr. 976/S/2020 des Notars Dr. Florian Satz, München, vom 26.03.2020 zu der unter der laufenden Nummer 5 eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Form eines Wärmeerzeugungsanlagenrechts zu Gunsten der Bayernwärme GmbH, Magdeburg, ist die Bayernwärme GmbH, Magdeburg, berechtigt, auf dem Bewertungsgrundstück die in dem Gebäude Barbarastraße 10 befindliche Anlage nebst sämtlichen Zubehör zu Zwecke der Wärmeversorgung zu erneuern, zu errichten und zu unterhalten sowie zu diesen Zwecken die dafür vorhandenen Zufahrten und Wege auf dem Bewertungsgrundstück zu benutzen. Die Eigentümer des Bewertungsgrundstücks gestatten die Überlassung der Ausübung der Dienstbarkeit an einen Dritten. Der Höchstbetrag des Wertersatzes gemäß § 882 BGB für die beschränkt persönlichen Dienstbarkeit unter der laufenden Nummer 5 beträgt 45.275,13 €.

Die anteilige Wertbeeinträchtigung des Bewertungsgegenstandes durch die unter der laufenden Nummer 5 eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Wärmeerzeugungsanlagenrechts zu Gunsten der Bayernwärme GmbH, Magdeburg, beträgt 1.431 € ( $45.275,13 \text{ €} \times 316/10.000 = 1.430,69 \text{ €} = \text{ca. } 1.431 \text{ €}$ ).

Dementsprechend wird der Werteinfluss der in Abteilung II des Grundbuchs unter der laufenden Nummer 5 eingetragenen beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Wärmezeugungsanlagenrecht zu Gunsten der Bayernwärme GmbH, Magdeburg, zum 25.06.2024 bemessen mit:

**1.431 €**

(in Worten: Eintausendvierhunderteinunddreißig Euro)

Amberg, den 04.12.2024

---

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



## ANHANG I: FLÄCHENBERECHNUNG

Die Grundfläche (GR) und die Geschossfläche (GF) der auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Mehrfamilienhauses wurden anhand der vorliegenden Eingabepläne für 24 Wohnungen in Amberg im Maßstab M 1:100 vom 02.12.1977 und anhand der vorliegenden Wohnflächen- und Kubaturberechnung für 24 Wohnungen in Amberg vom 02.12.1977 sowie anhand der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelt.

### Grundfläche (GR)

|         |  |            |                                   |
|---------|--|------------|-----------------------------------|
| Haus 1  | 12,49 m x 19,74 m ./ 1,50 m x 2,26 m ./ 1,50 m x 2,51 m    | =          | 239,4 m <sup>2</sup>              |
| Haus 2  | 19,865 m x 11,24 m   | =          | 223,3 m <sup>2</sup>              |
| Haus 3  | 15,615 m x 12,115 m ./ 2,26 m x 0,875 m + 0,125 m x 2,00 m | =          | 187,4 m <sup>2</sup>              |
| Garagen | 24 x 2,82 m x 5,50 m                                       | =          | <u>372,2 m<sup>2</sup></u>        |
|         |  |            | 1.022,3 m <sup>2</sup>            |
|         |  | <b>rd.</b> | <b><u>1.022 m<sup>2</sup></u></b> |

### Grundflächenzahl (GRZ)

$$1.022 \text{ m}^2 / 3.162 \text{ m}^2 = 0,32$$

**rd. 0,32**

### Geschossfläche (GF)

|        |  |            |                                   |
|--------|--|------------|-----------------------------------|
| Haus 1 | 4 x (12,49 m x 19,74 m ./ 1,50 m x 2,26 m ./ 1,50 m x 2,51 m)    | =          | 957,6 m <sup>2</sup>              |
| Haus 2 | 4 x (19,865 m x 11,24 m)   | =          | 893,1 m <sup>2</sup>              |
| Haus 3 | 4 x (15,615 m x 12,115 m ./ 2,26 m x 0,875 m + 0,125 m x 2,00 m) | =          | <u>749,8 m<sup>2</sup></u>        |
|        |  |            | 2.600,5 m <sup>2</sup>            |
|        |  | <b>rd.</b> | <b><u>2.601 m<sup>2</sup></u></b> |

### Geschossflächenzahl (GFZ)

$$2.601 \text{ m}^2 / 3.162 \text{ m}^2 = 0,82$$

**rd. 0,82**

### 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.

|        |   |                                       |
|--------|---|---------------------------------------|
| Haus 1 | $4 \times (12,49 \text{ m} \times 19,74 \text{ m} \text{ ./. } 1,50 \text{ m} \times 2,26 \text{ m} \text{ ./. } 1,50 \text{ m} \times 2,51 \text{ m}) =$     | 957,6 m <sup>2</sup>                  |
| Haus 2 | $4 \times (19,865 \text{ m} \times 11,24 \text{ m}) =$  | 893,1 m <sup>2</sup>                  |
| Haus 3 | $4 \times (15,615 \text{ m} \times 12,115 \text{ m} \text{ ./. } 2,26 \text{ m} \times 0,875 \text{ m} \text{ ./. } 0,125 \text{ m} \times 2,00 \text{ m}) =$ | 749,8 m <sup>2</sup>                  |
|        |   | 2.600,5 m <sup>2</sup>                |
|        |   | <b>rd. <u>2.601 m<sup>2</sup></u></b> |

### Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

$$2.601 \text{ m}^2 / 3.162 \text{ m}^2 = 0,82$$

**rd. 0,82**

### Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 23

Die Berechnung der Wohnfläche (WF) der Eigentumswohnung Nr. 23 im 3. Obergeschoss erfolgte näherungsweise anhand der vorliegenden Eingabepläne für 24 Wohnungen in Amberg im Maßstab M 1:100 vom 02.12.1977 und anhand der vorliegenden Wohnflächen- und Kubaturberechnung für 24 Wohnungen in Amberg vom 02.12.1977 sowie anhand des bei der Ortsbesichtigung vorgenommenen Aufmaßes. Die Loggia wurde im Einklang mit der Wohnflächenverordnung und dem üblichen Marktverhalten mit 50 % ihrer Grundfläche angesetzt. Ein Putzabzug wurde aufgrund des vorgenommenen Aufmaßes nicht angesetzt.

|              |  |            |                                |
|--------------|--|------------|--------------------------------|
| Diele        | $1,72 \text{ m} \times 3,60 \text{ m} + 0,84 \text{ m} \times 1,20 \text{ m}$  | =          | 7,20 m <sup>2</sup>            |
| Küche        | $2,595 \text{ m} \times 2,99 \text{ m}$  | =          | 7,76 m <sup>2</sup>            |
| Wohnzimmer   | $6,225 \text{ m} \times 3,475 \text{ m} + 0,23 \text{ m} \times 0,845 \text{ m} \text{ ./. } 0,35 \text{ m} \times 0,42 \text{ m}$ | =          | 21,68 m <sup>2</sup>           |
| Schlafzimmer | $3,48 \text{ m} \times 4,99 \text{ m}$   | =          | 17,37 m <sup>2</sup>           |
| Badezimmer   | $1,70 \text{ m} \times 3,22 \text{ m} \text{ ./. } 0,15 \text{ m} \times 0,16 \text{ m}$   | =          | 5,45 m <sup>2</sup>            |
| Loggia       | $(2,335 \text{ m} \times 1,30 \text{ m} + 2,13 \text{ m} \times 0,69 \text{ m}) \times 50 \%$                                      | =          | 2,25 m <sup>2</sup>            |
| Gesamt       |  |            | 61,71 m <sup>2</sup>           |
|              |  | <b>rd.</b> | <b><u>62 m<sup>2</sup></u></b> |

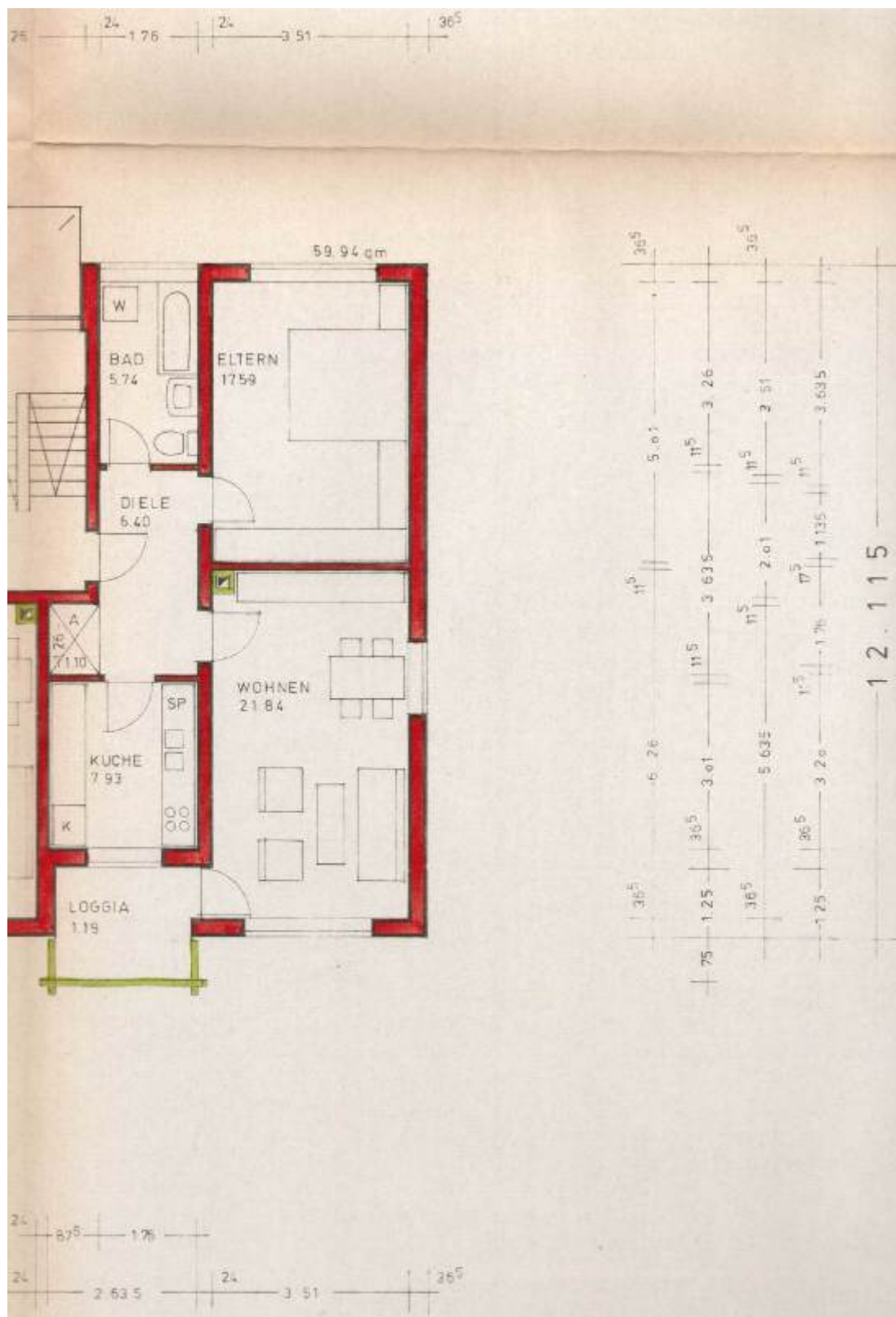
### Nutzfläche des Kellerabteils Nr. K23

Die Berechnung der Nutzfläche (NF) des Kellerabteils Nr. K23 im Kellergeschoss erfolgte näherungsweise anhand der vorliegenden Eingabepläne für 24 Wohnungen in Amberg im Maßstab M 1:100 vom 02.12.1977 und anhand des bei der Ortsbesichtigung vorgenommenen Aufmaßes.

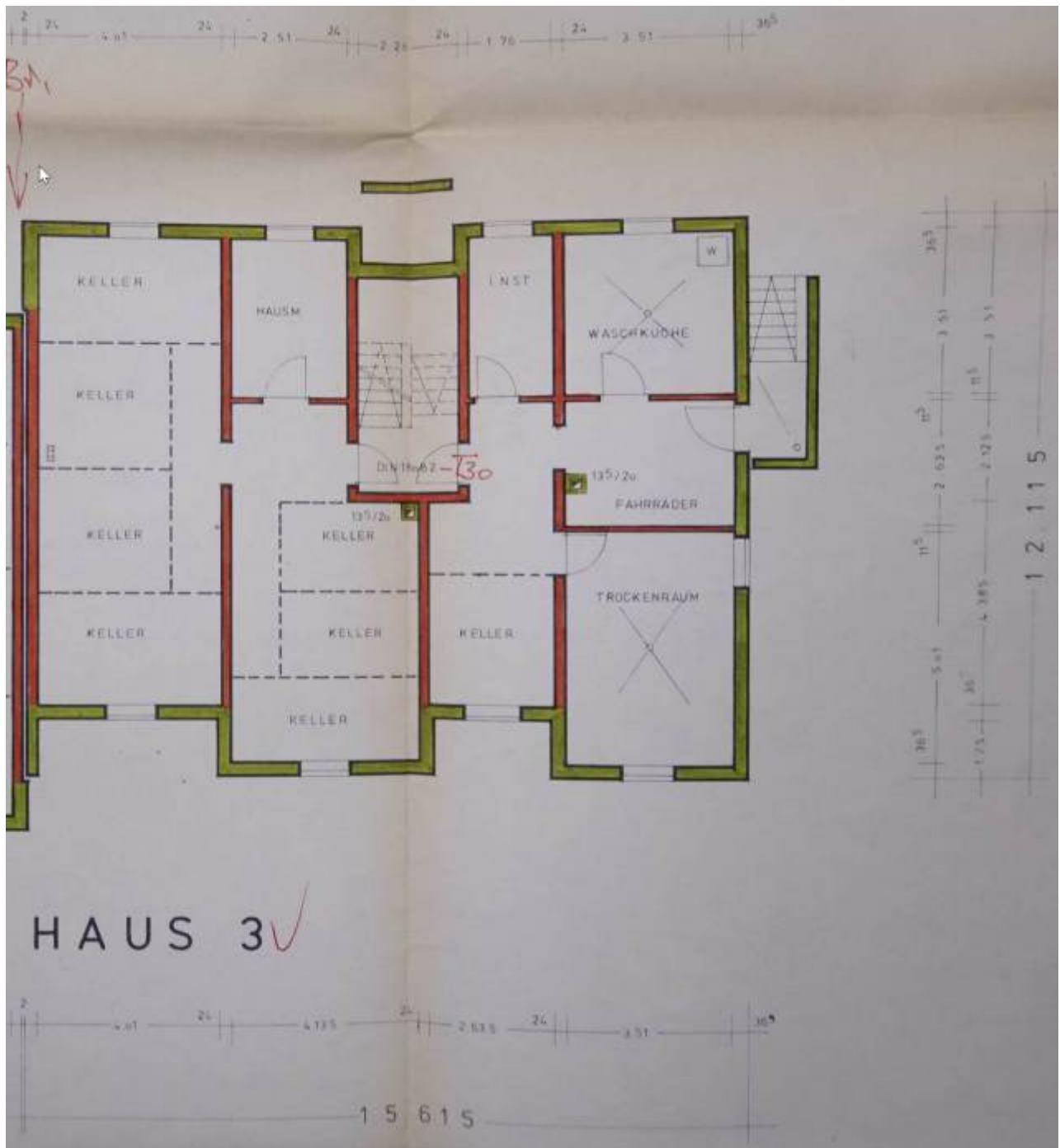
|              |  |            |                               |
|--------------|--|------------|-------------------------------|
| Kellerabteil | $1,96 \text{ m} \times 3,07 \text{ m}$ | =          | 6,02 m <sup>2</sup>           |
| Gesamt       |  |            | 6,02 m <sup>2</sup>           |
|              |  | <b>rd.</b> | <b><u>6 m<sup>2</sup></u></b> |

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

## ANHANG 2: GRUNDRISSE (UNMAßSTÄBLICH)



Grundriss Wohnung Nr. 23 im 3. Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

### ANHANG 3: LAGEPLAN



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

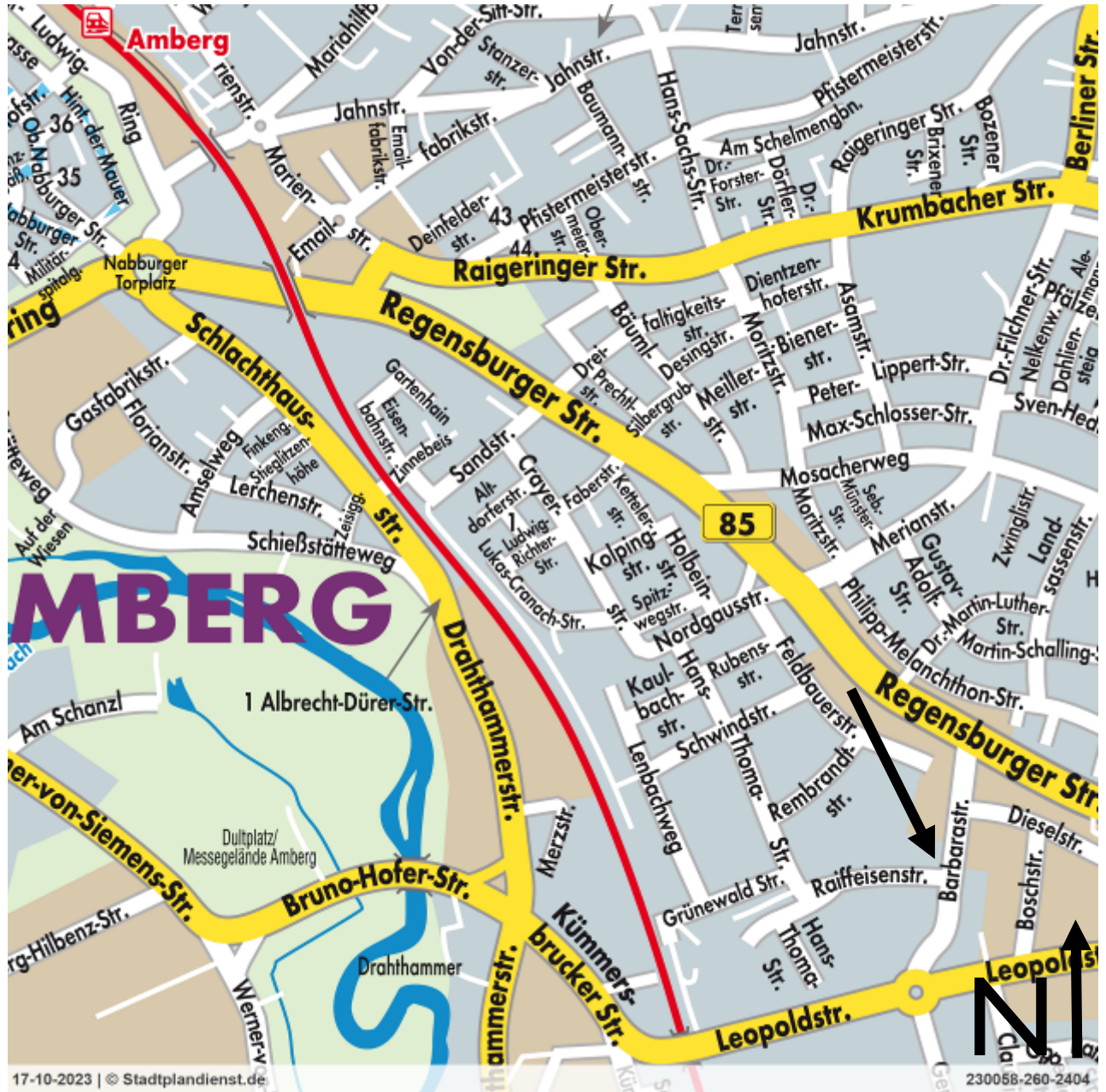


## ANHANG 4: LUFTBILD



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

## ANHANG 5: UMGEBUNGSKARTE



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



## ANHANG 6: ÜBERSICHTSKARTE



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



## ANHANG 7: FOTOS



Südostansicht der Gebäude Barbarastraße 10 und 12



Nordostansicht der Gebäude Barbarastraße 8, 10 und 12



Südwestansicht der Gebäude Barbarastraße 8, 10 und 12



Südwestansicht des Gebäudes Barbarastraße 8



SNorwestansicht des Gebäudes Barbarastraße 8



Nordwestansicht der Gebäude Barbarastraße 10 und 12



Nordwestansicht des Gebäudes Barbarastraße 12



Nordostansicht der Gebäude Barbarastraße 8, 10 und 12



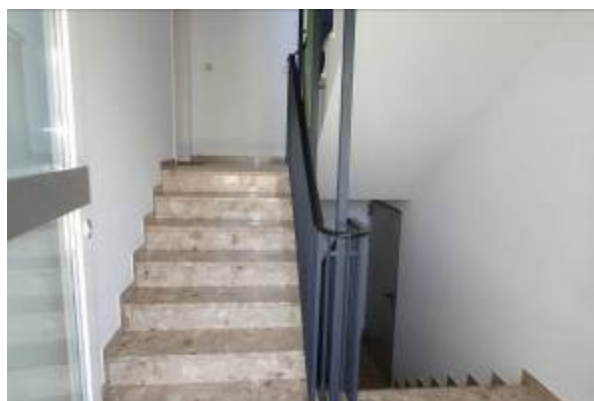
Südostansicht des Gebäudes Barbarastraße 12



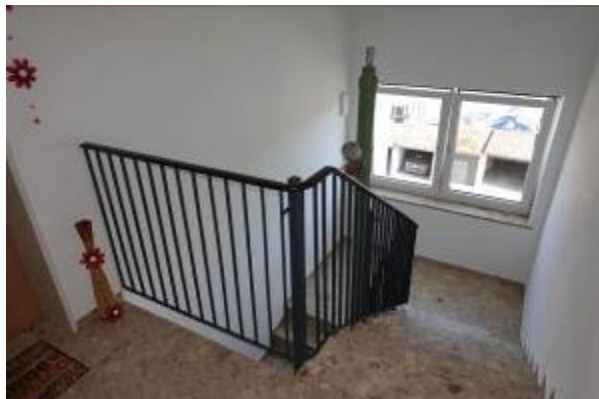
Zugang zu den Hauseingängen



Hauseingang des Gebäudes Barbarastraße 12



Treppenhaus des Gebäudes Barbarastraße 12 (EG)



Treppenhaus des Gebäudes Barbarastraße 12 (3.OG)



Wohnungseingang der Wohnung Nr. 23 (3.OG)



Diele der Wohnung Nr. 23 (3.OG)



Diele der Wohnung Nr. 23 (3.OG)



Einbauschränk in der Diele der Wohnung Nr. 23 (3.OG)



Küche der Wohnung Nr. 23 (3.OG)





Wohnzimmer der Wohnung Nr. 23 (3.OG)



Wohnzimmer der Wohnung Nr. 23 (3.OG)



Wohnzimmer der Wohnung Nr. 23 (3.OG)



Balkon der Wohnung Nr. 23 (3.OG)



Balkon der Wohnung Nr. 23 (3.OG)



Instandsetzungsbedürftige Überdachung des Balkons der  
Wohnung Nr. 23 (3.OG)



Schlafzimmer der Wohnung Nr. 23 (3.OG)



Badezimmer der Wohnung Nr. 23 (3.OG)



Schadhafte Wandbekleidung im Badezimmer der Wohnung  
Nr. 23 (3.OG)



Treppenhaus des Gebäudes Barbarastraße 12 (KG)



Kellerflur zu den Mieterkellern (KG)



Mieterkeller der Wohnung Nr. K23 (KG)



Hausanschlussraum des Gebäudes Barbarastraße 12 (KG)



Trockenraum des Gebäudes Barbarastraße 12 (KG)



Fahrradraum des Gebäudes Barbarastraße 12 (KG)



Kelleraußentreppe des Gebäudes Barbarastraße 12



Grundstückszufahrt zum Garagenhof



Dachaufsicht auf den Garagenhof





Ostansicht des Garagenhofs



Südwestansicht des Garagenhofs



Garage Nr. G12



Westlicher Grundstücksbereich



Südlicher Grundstücksbereich



Südlicher Grundstücksbereich