**STEGER** IMMOBILIENBEWERTUNG

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

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

Röntgenstraße 4a
92224 Amberg

Telefon 09621 / 785 806
Mobil 0172 / 8357993

E-Mail info@ib-steger.de

**Aktenzeichen 2 K 14/25**

# GUTACHTEN

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

**Objektart**
Unbebautes Grundstück

**Objektadresse**
Am Hirzinger
(Flst.-Nr. 288, Gemarkung Ettmannsdorf)
92421 Schwandorf OT Ettmannsdorf



**Auftraggeber**
Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

**Bewertungsdaten**
Auftragsdatum 25.06.2025
Wertermittlungsstichtag 07.08.2025
Qualitätsstichtag 07.08.2025
Abschlussdatum 31.07.2026

**Gutachten Nr.**
03-2026 / Exemplar 0 von 3

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang und Fotodokumentation insgesamt 27 Seiten.

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

## Inhaltsverzeichnis

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS ..... 4**
**0 ALLGEMEINE ANGABEN ..... 5**
0.1 Auftraggeber ..... 5
0.2 Bewertungszweck ..... 5
0.3 Auftrag ..... 5
0.4 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) ..... 5
0.5 Ortsbesichtigung ..... 5
0.6 Wertermittlungsstichtag ..... 5
0.7 Qualitätsstichtag ..... 5
0.8 Eigentümer laut Grundbuch ..... 5
0.9 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
**1 LAGEBESCHREIBUNG ..... 9**
1.1 Makrolage ..... 9
1.2 Mikrolage ..... 9
1.3 Lagebeurteilung ..... 10
**2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG ..... 11**
2.1 Grundbuch ..... 11
2.2 Planungsrechtliche Beurteilung ..... 11
2.3 Bauordnung ..... 12
2.4 Baulasten ..... 12
2.5 Altlasten ..... 12
2.6 Zuschnitt ..... 12
2.7 Außenanlagen ..... 13
2.8 Erschließung ..... 13
2.9 Erschließungsbeiträge ..... 13
**3 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN ..... 14**
3.1 Ermittlung des Marktwerts (Verkehrswerts) nach ImmoWertV ..... 14
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens ..... 15
**4 BODENWERTERMITTLUNG ..... 16**
4.1 Systematische Darstellung ..... 16
4.2 Bewertungsgrundstück ..... 18
4.3 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf ..... 18
4.4 Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf ..... 18
4.5 Auszug aus der Kaufpreissammlung ..... 19
4.6 Bodenwertansatz ..... 19
4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... 19
4.8 Bodenwert ..... 20
**5 VERKEHRSWERT (MARKTWERT) ..... 21**
5.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) ..... 21
5.2 Verkehrswert (Marktwert) ..... 21

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

**ANHANG 1: LAGEPLAN ..... 22**
**ANHANG 2: LUFTBILD ..... 23**
**ANHANG 3: UMGEBUNGSKARTE ..... 24**
**ANHANG 4: ÜBERSICHTSKARTE ..... 25**
**ANHANG 5: FOTOS ..... 26**

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---|---|
| Abs. | Absatz |
| Abt. | Abteilung |
| Art. | Artikel |
| B | Bundesstraße |
| BAB | Bundesautobahn |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BayBO | Bayerische Bauordnung |
| Bd. | Band |
| Bl. | Blatt |
| Fl. | Flur |
| GAA | Gutachterausschuss |
| GF | Geschossfläche |
| GFZ | Geschossflächenzahl |
| GR | Grundfläche |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| ImmoWertA | ImmoWertV-Anwendungshinweise |
| ImmoWertV 2021 | Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 |
| k.A. | keine Angabe |
| lfd. | laufend |
| M | Maßstab |
| Nr. | Nummer |
| ÖPNV | Öffentlicher Personennahverkehr |
| WGF | Wertrelevante Geschossfläche |
| WGFZ | Wertrelevante Geschossflächenzahl |

Zitate wurden innerhalb des Textes kursiv gedruckt.

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

# 0 ALLGEMEINE ANGABEN

## 0.1 Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

## 0.2 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) zu Zwecken der Zwangsversteigerung.

## 0.3 Auftrag

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Amberg – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des ehemals als Schrottplatz genutzten, unbebauten Grundstücks Am Hirzinger, 92421 Schwandorf, auf dem Flurstück Nr. 288 der Gemarkung Ettmannsdorf zu erstellen. Grundlage des Gutachtens ist die Schätzungsanordnung vom 25.06.2025.

## 0.4 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

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

## 0.5 Ortsbesichtigung

07.08.2025 (09.30 Uhr bis 10.00 Uhr)

Das Anwesen wurde am 07.08.2025 durch Herrn Bernd Steger in Begleitung von YYY besichtigt. Die in dem Gutachten enthaltenen Fotos wurden während der Ortsbesichtigung am 07.08.2025 aufgenommen.

## 0.6 Wertermittlungsstichtag

07.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 0.7 Qualitätsstichtag

07.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 0.8 Eigentümer laut Grundbuch

XXX

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

## 0.9 Auftragnehmer

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

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

## 0.10 Interessenskonflikt und Verschwiegenheit

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

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

## 0.11 Gutachtenverwendung und Urheberrecht

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

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

## 0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

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

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

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

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

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

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

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

## 0.13 Bewertungsunterlagen

### 0.13.1 Normative Bewertungsunterlagen

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002, zuletzt geändert am 17.07.2025
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 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 25.07.2025
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25.11.2003
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25.11.2003
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) in der Fassung vom 24.07.2007, zuletzt geändert am 08.08.2020
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.2020, zuletzt geändert am 16.10.2023
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

### 0.13.2 Objektbezogene Bewertungsunterlagen

- Grundbuchauszug vom 07.05.2025
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf vom 27.02.2025
- Altlastenauskunft des Landratsamts Schwandorf vom 22.07.2025
- Abfallrechtliche Kurzstellungnahme zu Containermaterial BV Drosselweg Schwandorf der Firma R & H Umwelt GmbH vom 05.12.2025
- Schriftliche Auskunft des Bauordnungsamts der Stadt Schwandorf zur planungs- und abgabenrechtlichen Grundstückssituation vom 07.07.2026
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf zum 01.01.2024 und 01.01.2026
- Grundstücksmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

Bereich des Landkreises Schwandorf

- Vergleichspreise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke in den Gemarkungen Schwandorf, Dachelhofen, Krondorf und Fronberg zum Stichtag 08/2025 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Schwandorf
- Lageplan und Luftbild der bayerischen Vermessungsverwaltung vom 23.07.2026
- Umgebungskarte und Übersichtskarte von www.stadtplandienst.de vom 23.07.2026

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

# 1 LAGEBESCHREIBUNG

## 1.1 Makrolage

Die Große Kreisstadt Schwandorf (ca. 29.800 Einwohner) im gleichnamigen Landkreis Schwandorf (ca. 149.400 Einwohner) liegt im Regierungsbezirk Oberpfalz in Bayern und verfügt neben dem Hauptort über 61 Ortsteile. Die nächstgelegenen größeren Städte Regensburg, Amberg und Weiden i.d.OPf. sind etwa 33 km in südlicher Richtung, etwa 22 km in nordwestlicher Richtung und etwa 39 km in nordöstlicher Richtung entfernt (siehe Anhang 4 – Übersichtskarte).

Als Teil des Wirtschaftsraums Mittlere Oberpfalz ist die Wirtschaft des Landkreises Schwandorf mit Industrie-, Handwerk- und Dienstleistungsunternehmen breit aufgestellt. Zahlreiche mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Automobilwirtschaft, Metallindustrie, Maschinenbau, Elektrotechnik, Mechatronik und Kunststofftechnik sind im Landkreis Schwandorf vertreten. Im Innovationspark Wackersdorf haben sich neben der BMW AG zahlreiche Zuliefer- und Dienstleistungsfirmen mit insgesamt über 2.700 Mitarbeitern niedergelassen. Größte Arbeitgeber in der Region sind neben der BMW AG mit rund 600 Beschäftigten die Automobilzulieferer Läpple AG mit über 850 Beschäftigten und Benteler International AG mit über 600 Beschäftigten. Darüber hinaus hat sich der Landkreis zu einer hochwertigen Touristikregion entwickelt. Das Oberpfälzer Seenland mit seinen ehemaligen Braunkohletagebaugruben ist eines der größten Naherholungsgebiete Ostbayerns.

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

Die verkehrstechnische Infrastruktur des Landkreises Schwandorf ist gut. Sie umfasst neben den Bundesautobahnen A 6 (Goldene Bremm – Waidhaus) und A 93 (Dreieck Holledau – Hof) die Bundesstraßen B 15 (Leupoldsgrün – Raubling), B 16 (Roding – Schwangau), B 22 (Kitzingen – Cham) und B 85 (Berga – Passau). In der Großen Kreisstadt Schwandorf ist der nach Regensburg bedeutendste Knotenpunkt des Schienennetzes in der Oberpfalz vorhanden. Der internationale Flughafen Nürnberg „Albrecht Dürer“ liegt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 90 km mit dem Pkw bzw. einer Fahrzeit von etwa einer Stunde.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schwandorf lag im August 2025 mit 3,7 % geringfügig unter dem Landesdurchschnitt Bayerns von 4,2 % und deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 6,4 %. Die Kaufkraft im Landkreis Schwandorf wird für 2025 mit 29.651 € je Einwohner angegeben, dies entspricht einem Kaufkraftindex in Höhe von 97,0 (Deutschland = 100).

## 1.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich etwa 2,2 km südwestlich des Stadtzentrums von Schwandorf (Marktplatz) und ca. 1,7 km südwestlich des Schwandorfer Bahnhofs im Ortsteil Ettmannsdorf und grenzt unmittelbar nordöstlich an die Ortsteilgrenze zum Ortsteil Dachelhofen an.

Das ehemals als Schrottplatz genutzte Grundstück liegt auf der nordöstlichen Straßenseite des Drosselwegs und am nordöstlichen Ende der Straße „Am Schafacker“. Der Drosselweg und die Straße „Am Schafacker“ liegen in einer Tempo 30-Zone und dienen zur Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung. Das Bewertungsgrundstück ist weitgehend ruhig gelegen.

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

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

In einer Entfernung von ca. 500 m befindet sich an der Dachelhofer Straße die Haltestelle „Dachelhofen, Amselstraße“ der Buslinie 101a (Bahnhof – Krondorf – Ettmannsdorf – Dachelhofen – Bahnhof). Das überregionale Verkehrsnetz ist über die ca. 900 m östlich verlaufende Regensburger Straße (Staatsstraße St2397) und über die ca. 4,8 km Luftlinie entfernte Anschlussstelle „Schwandorf-Mitte“ in östlicher Richtung an die Bundesautobahn A 93 (Dreieck Holledau – Hof) sowie über die etwa 4,8 km Luftlinie östlich entfernte Bundesstraße B 85 (Berga – Passau) gut erreichbar. Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenraum im Drosselweg und in der Straße „Am Schafacker“ sowie im näheren Umfeld in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von rund 1,0 km Entfernung insbesondere mit Discountmärkten von Aldi Süd und Norma sowie einem denn’s-Biomarkt an der Regensburger Straße in ausreichender Zahl vorhanden. Geschäfte des längerfristigen Bedarfs sind insbesondere in der Schwandorfer Innenstadt gelegen und mit dem ca. 4,0 km Luftlinie entfernten Globus-SB-Warenhaus vorhanden (siehe Anhang 3 – Umgebungskarte).

## 1.3 Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist durchschnittlich.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und für den motorisierten Individualverkehr ist als durchschnittlich zu beurteilen und für vergleichbar genutzte Grundstücke typisch. Die Nahversorgung ist ebenfalls durchschnittlich.

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

# 2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

## 2.1 Grundbuch

**Amtsgericht Schwandorf**
**Grundbuch von Ettmannsdorf**
**Grundbuchblatt 1177**

### Bestandsverzeichnis

| Laufende Nr. | Flurstück Nr. | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
|---|---|---|---|
| 2 | 288 | Am Hirzinger; Betriebsfläche | 8.036 m² |
| Gesamt | | | 8.036 m² |

### Abteilung I – Eigentümer
XXX

### Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

| Laufende Nummer | Betroffenes Grundstück lfd. Nr. | Lasten und Beschränkungen |
|---|---|---|
| 3 | 2 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Amberg, AZ: 2 K 14/25); eingetragen am 07.05.2025. |

### Anmerkung zu Abteilung II
Über dem südwestlichen Grundstücksbereich erstreckt sich eine Stromleitung. Ein Leitungsrecht wurde auf dem Bewertungsgrundstück nicht dinglich gesichert.

### Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
Nicht berücksichtigt.

## 2.2 Planungsrechtliche Beurteilung

Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf vom 27.02.2025 ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als „Wald“ mit einer Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche dargestellt.



Quelle: Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf vom 27.02.2025

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamts der Stadt Schwandorf vom 07.07.2026 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung des Baurechts hat entsprechend nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu erfolgen. Das Bewertungsgrundstück ist qualitativ als Fläche der Forstwirtschaft im Sinne des § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 zu bewerten. Zum Wertermittlungsstichtag bestand keine Bauerwartung.

Das Bewertungsgrundstück ist nicht in der bayerischen Denkmalliste geführt. Das Bewertungsgrundstück liegt laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt im Einzugsbereich der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem der Naab.

## 2.3 Bauordnung

Das Bewertungsgrundstück war zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.08.2025 unbebaut.

## 2.4 Baulasten

In Bayern bestehen keine Baulastenverzeichnisse.

## 2.5 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamts Schwandorf vom 22.07.2025 ist das Grundstück im Altlastenkataster unter der Nummer 37600792 erfasst. Aus der Sicht des Wasserwirtschaftsamts Weiden hat sich aufgrund der örtlichen, hydrogeologischen Gegebenheiten und der nachgewiesenen Belastungen der Altlastenverdacht erhärtet und konnte nicht ausgeräumt werden.

Laut vorliegender abfallrechtlicher Kurzstellungnahme zu Containermaterial BV Drosselweg Schwandorf der Firma R & H Umwelt GmbH vom 05.12.2025 war in einem auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Container entsorgungsbedürftiges Material der Zuordnungsklasse Z2 enthalten.

Gemäß mündlicher Auskunft bei der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsgrundstück ehemals als Schrottplatz genutzt. Darüber hinaus wurden laut mündlicher Auskunft bei der Ortsbesichtigung Metalle, Batterien und sonstiger Schrott entsorgt.

Grundsätzlich ist der für die Dekontamination des Bewertungsgrundstücks erforderliche Aufwand bei der Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) im vorliegenden Gutachten wertmindernd zu berücksichtigen. Da zum Stichtag keine genauen Untersuchungen zur Schadstoffbelastung, zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sowie zur langfristigen Kontamination vorliegen und davon auszugehen ist, dass natürliche Prozesse im Laufe der Zeit bereits einen Teil der Schadstoffe abgebaut haben, wird der Umstand der unklaren Belastung in Form einer merkantilen Wertminderung bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Sollte sich aufgrund ergänzender Bodenuntersuchungen ein quantifizierbarer Aufwand zur Dekontamination des Grundstücks ableiten lassen, ist der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert (Marktwert) um den für die Dekontamination des Grundstücks erforderlichen Aufwand zusätzlich zu mindern.

## 2.6 Zuschnitt

Das zu bewertende unbebaute Grundstück Flurstück Nr. 288 der Gemarkung Ettmannsdorf ist unregelmäßig geschnitten und nahezu eben. Das Grundstück ist vermessen und abgemarkt. Die Breite des Flurstücks Nr. 288 der Gemarkung Ettmannsdorf variiert zwischen ca. 82,0 m und ca. 107,0 m. Die Tiefe des Flurstücks Nr. 288 der Gemarkung Ettmannsdorf variiert zwischen ca. 76,0 m und ca. 90,5 m (siehe Anhang 1 – Lageplan).

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

## 2.7 Außenanlagen

Das Bewertungsgrundstück ist zum Drosselweg hin mit einem Bauzaun aus Metall zwischen Metallpfosten abgeschlossen. Straßenseitig ist das Bewertungsgrundstück mit einem Maschendrahtzaun mit Metallpfosten eingefriedet. Die Einfriedung besteht zum südöstlichen Nachbargrundstück teilweise aus Drähten mit Stahlbetonpfosten und zum südöstlichen Nachbargrundstück aus einem Maschendrahtzaun mit Metallpfosten. Auf dem Grundstück sind Gras, Bärenklau (giftig!), Laub- und Nadelbäumen sowie Trauerweiden vorhanden. Im nordöstlichen Grundstücksbereich ist ein Weiher vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist als ungepflegtes Unland mit Wald- und Grünflächen sowie mit einem Weiher zu beurteilen.

## 2.8 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird von südwestlicher Seite vom Drosselweg, der im Bereich des Bewertungsgrundstücks überwiegend asphaltiert und teilweise bekiest ist sowie über nicht befestigte Seitenstreifen verfügt, und über das nordöstliche Ende der der Straße „Am Schafacker", die asphaltiert ist und über einen einseitigen asphaltierten Gehweg verfügt, aus erschlossen.

Die Breite des Drosselwegs (inkl. der nicht befestigte Seitenstreifen) variiert im Bereich des Bewertungsgrundstücks zwischen ca. 4,0 m und ca. 7,5 m. Die Straße „Am Schafacker" (inkl. des seitlichen Gehwegs) ist ca. 7,05 m breit.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamts der Stadt Schwandorf vom 07.07.2026 liegt das Bewertungsgrundstück *im beitragsrechtlich nicht bebaubaren Außenbereich. Das Grundstück verfügt über keine Anschlussmöglichkeit zur Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage.* Augenscheinlich ist im südöstlichen Bereich des Drosselwegs sowie in der Straße „Am Schafacker" ein Kanal vorhanden.

## 2.9 Erschließungsbeiträge

Nach § 133 BauGB unterliegen lediglich Grundstücke der Erschließungsbeitragspflicht, sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen. Erschlossene Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, unterliegen der Beitragspflicht, wenn sie nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Bebauung anstehen.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamts der Stadt Schwandorf vom 07.07.2026 ist zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag *eine Beitragspflicht zu den Herstellungsbeiträgen für die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage bisher nicht entstanden. Sollte auf dem Bewertungsgrundstück eine beitragspflichtige Bebauung erfolgen und eine Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage geschaffen werden, entstehen Herstellungsbeiträge in Höhe der zum Zeitpunkt des Abschlusses der Maßnahme geltenden Beitrags- und Gebührensatzungen. Eine erstmalige Herstellung des Drosselweges (zwischen der Voltastraße und der Straße „Am Schafacker") ist noch nicht erfolgt. Dies bedeutet, dass bei einem Ausbau des Drosselweges (zwischen der Voltastraße und der Straße „Am Schafacker") 90 % des Aufwandes nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwandorf auf die Anlieger umgelegt werden müssen.*

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Fläche der Forstwirtschaft im Außenbereich, die planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Es ist auch langfristig von keiner Bebauungsmöglichkeit auszugehen. Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 BauGB und KAG sind im Rahmen der Wertermittlung entsprechend nicht zu berücksichtigen.

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

# 3 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

## 3.1 Ermittlung des Marktwerts (Verkehrswerts) nach ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

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

## 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Die Bewertung von unbebauten Grundstücken erfolgt am Immobilienmarkt üblicherweise anhand des Vergleichswertverfahrens aus dem unmittelbaren Preisvergleich aus vergleichbaren Verkaufsfällen oder dem mittelbaren Preisvergleich aus dem Bodenrichtwert. Der Grundstückswert wird nach dem üblichen Marktverhalten anhand des Vergleichswertverfahrens bestimmt.

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

# 4 BODENWERTERMITTLUNG

## 4.1 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

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

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.

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

## 4.2 Bewertungsgrundstück

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug misst das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 288 der Gemarkung Ettmannsdorf 8.036 m².

## 4.3 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf

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

*Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks (€/m²) mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).*

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

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

## 4.4 Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf hat für die Bodenrichtwertzone 19103, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, zum 01.01.2024 für Grünland einen Bodenrichtwert in Höhe von 4,80 €/m² festgesetzt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf hat für die Bodenrichtwertzone 19104, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, zum 01.01.2024 für Forstwirtschaftliche Flächen einen Bodenrichtwert in Höhe von 0,90 €/m² ohne Aufwuchs (Bestockung) festgesetzt.

**nachrichtlich:**
Zum Stichtag 01.01.2026 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf für die Bodenrichtwertzone 19103, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, für Grünland ein Bodenrichtwert in Höhe von 5,00 €/m² und für die Bodenrichtwertzone 19104, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, für Forstwirtschaftliche Flächen einen Bodenrichtwert in Höhe von 0,90 €/m² ohne Aufwuchs (Bestockung) festgesetzt.

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 wurde am 23.04.2026 beschlossen und im April 2026 nach dem Wertermittlungsstichtag veröffentlicht. Aufgrund des Stichtagsprinzips ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 nicht bewertungsrelevant. Die steigende Bodenwertentwicklung am Immobilienmarkt war für die Marktteilnehmer jedoch über Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sowie aufgrund öffentlich zugänglicher Marktdaten erkennbar. Sie ist deshalb entsprechend zu würdigen.

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

## 4.5 Auszug aus der Kaufpreissammlung

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf liegen aus den Gemarkungen Schwandorf, Dachelhofen, Krondorf und Fronberg insgesamt vier Vergleichskauffälle von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken vor, wovon alle veräußerten Flächen lokalisiert werden konnten. Die nachfolgend aufgeführten Kauffälle wurden innerhalb des Zeitraums Februar 2025 bis Juli 2025 realisiert:

| Nr. | Verkaufs-zeitpunkt | Gemarkung | Nutzungsart | Größe ca. | Beschreibung | Kaufpreis in €/m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 02/2025 | Dachelhofen | Grünland, Waldfläche, Wasser | 9.100 m² | Überwiegend Magerwiese, Wiesenbrache und Borstgrasrasen, gerinfügig Wald und Nasswiesen und Feuchtwiesenbrachen, nahezu trapezförmiger Zuschnitt, leicht wellig, nahezu eben, über landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Überwiegend Biotop. | 5,80 |
| 2 | 03/2025 | Schwandorf | Waldfläche | 4.355 m² | Wald, unregelmäßiger Zuschnitt, leicht wellig, nahezu eben, über bekiesten forst-wirtschaftlichen Weg erschlossen. Überwiegend Biotop. | 2,30 |
| 3 | 05/2025 | Fronberg | Waldfläche, Unland | 3.606 m² | Überwiegend Unland, teilweise Wald, unregelmäßiger Zuschnitt, leicht wellig, nahezu eben, über bekiesten landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Lage in Hochwassergefahren-fläche HQ 100. | 6,10 |
| 3 | 07/2025 | Krondorf | Grünland | 2.830 m² | Grünland, unregelmäßiger, nahezu trapezförmiger Zuschnitt, leicht wellig,nahezu eben, über bekiesten landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Lage in Hochwassergefahren-fläche HQ 100. | 6,01 |

Das arithmetische Mittel der bekannten Kaufpreise liegt bei 5,05 €/m² Grundstücksfläche, die Untergrenze liegt bei 2,30 €/m² Grundstücksfläche und die Obergrenze bei 6,10 €/m² Grundstücksfläche. Der Median (mittlerer Wert der Zahlenreihe) beträgt 5,91 €/m² Grundstücksfläche. Die Standardabweichung wurde mit ± 1,84 €/m² Grundstücksfläche berechnet. Die Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts beträgt bei vier Vergleichsgrundstücken ± 0,92 €/m² Grundstücksfläche. Das aus den Kaufpreisen der Vergleichsgrundstücke berechnete arithmetische Mittel, der Median, die Standardabweichung sowie der mittlere Fehler des arithmetischen Mittels werden im Rahmen der Bewertung nur nachrichtlich wiedergegeben.

Es ist festzustellen, dass kein direkter Zusammenhang zwischen Kaufpreisen und Grundstücksgrößen sowie Qualitäten besteht.

## 4.6 Bodenwertansatz

Anhand der ausgewerteten Kaufpreise für Grünland, Waldflächen und Unland in den Gemarkungen Schwandorf, Dachelhofen, Krondorf und Fronberg wird unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, der Lage, des Zustands und der sonstigen Merkmale des Bewertungsgrundstücks in der Gemarkung Ettmannsdorf am Rande der Gemarkung Dachelhofen sowie der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 2 Abs. 2 ImmoWertV 2021 entsprechend dem abgerundeten arithmetischen Mittel der bekannten Kaufpreise unter Berücksichtigung des Bodenrichtwerts für Grünland ein Bodenwertansatz in Höhe von 5,00 €/m² Grundstücksfläche für das Bewertungsgrundstück Nr. 288 der Gemarkung Ettmannsdorf als marktgerecht beurteilt.

## 4.7 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.

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamts Schwandorf vom 22.07.2025 ist das Grundstück im Altlastenkataster unter der Nummer 37600792 erfasst. Aus der Sicht des Wasserwirtschaftsamts Weiden hat sich aufgrund der örtlichen, hydrogeologischen Gegebenheiten und der nachgewiesenen Belastungen der Altlastenverdacht erhärtet und konnte nicht ausgeräumt werden. Laut vorliegender abfallrechtlicher Kurzstellungnahme zu Containermaterial BV Drosselweg Schwandorf der Firma R & H Umwelt GmbH vom 05.12.2025 war in einem auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Container entsorgungsbedürftiges Material der Zuordnungsklasse Z2 enthalten. Gemäß mündlicher Auskunft bei der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsgrundstück ehemals als Schrottplatz genutzt. Darüber hinaus wurden laut mündlicher Auskunft bei der Ortsbesichtigung Metalle, Batterien und sonstiger Schrott entsorgt. Diese Umstände führen zu einer erschwerten Verkäuflichkeit, wenn nicht gar zu einer Unverkäuflichkeit des Bewertungsgrundstücks und ist durch einen merkantilen Minderwert zu würdigen.

Unter einem merkantilen Minderwert ist gemäß Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, S. 332 der Betrag zu verstehen, um den sich der Verkehrswert eines Grundstückes, das einen Mangel aufwies, trotz vollständiger Beseitigung dieses Mangels in technisch einwandfreier Weise in der allgemein verbliebenen Befürchtung mindert, dass sich ein Folgeschaden irgendwie auch künftig auswirken könnte, auch wenn diese Befürchtung tatsächlich unbegründet ist. Der merkantile Minderwert wird auch als psychologischer Minderwert bezeichnet.

Ein merkantiler Minderwert in Höhe von 30 % des vorläufigen Bodenwerts, dies entspricht 12.054 € (30 % x 40.180 € € = 12.054 €) wird als sachgerecht beurteilt und in Abzug gebracht.

## 4.8 Bodenwert

| Nr. | Flurstück(e) | Nutzung | Größe | €/m² | | GFZ | | Wert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 288 | Land- und Forstwirtschaft | 8.036 m² | 5,00 €/m² | | k.A. | | 40.180 € |
| | | | 8.036 m² | 5,00 €/m² | | | | 40.180 € |
| **Vorläufiger Bodenwert für den Verkehrswert (Marktwert)** | | | | | | | = | **40.180 €** |
| **abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** | | | | | | | | |
| Wertminderung wegen merkantilen Minderwerts | | | | 40.180 € | x | 30% | = | -12.054 € |
| **Bodenwert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet** | | | | 40.180 € | ./. | 12.054 € | = | **28.126 €** |
| Rundung | | | | | | | | -126 € |
| **Bodenwert für den Verkehrswert (Marktwert)** | | | | 28.126 € | ./. | 126 € | = | **28.000 €** |
| **der Bodenwert entspricht** | | | | | | | | |
| pro m² Grundstücksfläche | | | | | | | | 3,48 € |

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

# 5 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

## 5.1 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)

## 5.2 Verkehrswert (Marktwert)

Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes werden vergleichbare Objekte anhand ihres Bodenwerts bzw. Vergleichswerts bewertet und gehandelt. Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks Flurstück Nr. 288 der Gemarkung Ettmannsdorf wird aus dem Vergleichswert in Höhe von 28.126 € abzüglich 126 € Rundung abgeleitet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der für die Dekontamination des mit Altlasten belasteten Bewertungsgrundstücks erforderliche Aufwand nicht berücksichtigt ist und der Verkehrswert (Marktwert) um den für die Dekontamination des Bewertungsgrundstücks erforderlichen Aufwand zusätzlich zu mindern ist.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Verkehrswert (Marktwert) des ehemals als Schrottplatz genutzten, unbebauten Grundstücks Am Hirzinger, 92421 Schwandorf, auf dem Flurstück Nr. 288 der Gemarkung Ettmannsdorf zum 07.08.2025 bemessen mit:

**28.000 €**

(in Worten: Achtundzwanzigtausend Euro)

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht 3,48 €/m² Grundstücksfläche.

Amberg, den 31.07.2026

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

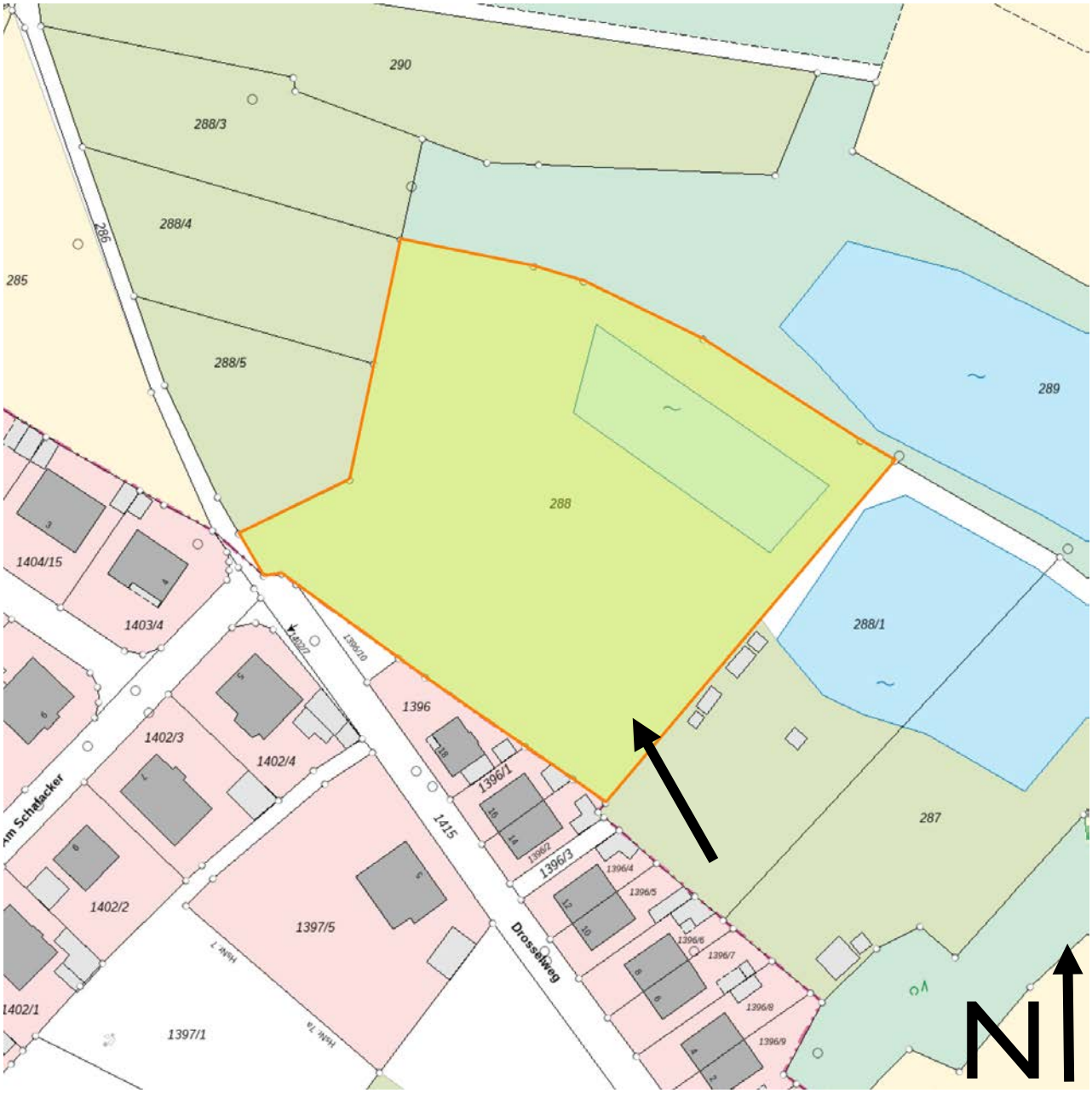
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing. (Univ.) Bernd Steger
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

signiert von: Bernd Michael Steger
am: 31.07.2026
mit: digiSeal® by secrypt

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

# ANHANG 1: LAGEPLAN




Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

## ANHANG 2: LUFTBILD




Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

## ANHANG 3: UMGEBUNGSKARTE




Quelle: www.stadtplandienst.de

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

## ANHANG 4: ÜBERSICHTSKARTE




Quelle: www.stadtplandienst.de

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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

## ANHANG 5: FOTOS



Flurstück Nr. 288, Grundstückszugang



Flurstück Nr. 288, Grundstückszugang



Flurstück Nr. 288, Südöstlicher Grundstücksbereich – Blick Richtung Nordosten



Flurstück Nr. 288, Südöstlicher Grundstücksbereich – Blick Richtung Südosten



Flurstück Nr. 288, Südöstlicher Grundstücksbereich – Blick Richtung Südosten



Flurstück Nr. 288, Südöstlicher Grundstücksbereich – Blick Richtung Nordwesten

**Bernd Steger** MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.

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



Flurstück Nr. 288, Nordöstlicher Grundstücksbereich – Blick Richtung Norden



Flurstück Nr. 288, Nordöstlicher Grundstücksbereich – Blick Richtung Nordosten



Flurstück Nr. 288, Nordöstlicher Grundstücksbereich – Blick Richtung Nordosten



Flurstück Nr. 288, Nordöstlicher Grundstücksbereich – Blick Richtung Nordwesten



Flurstück Nr. 288, Nordöstlicher Grundstücksbereich – Blick Richtung Nordwesten



Flurstück Nr. 288, Östliche Grundstücksgrenze