

**Aktenzeichen 2 K 16/24**

## **GUTACHTEN**

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

### **Objektart**

Wohn- und Geschäftshaus

### **Objektadresse**

Georgenstraße 66  
92224 Amberg

### **Auftraggeber**

Amtsgericht Amberg  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Paulanerplatz 4  
92224 Amberg

### **Bewertungsdaten**

Auftragsdatum 12.07.2024  
Wertermittlungstichtag 03.04.2025  
Qualitätstichtag 03.04.2025  
Abschlussdatum 14.01.2026



### **Gutachten Nr.**

32-2024 / Exemplar 0 von 3

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang und Fotodokumentation insgesamt 71 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 Ortsbesichtigungen .....   | 5         |
| 0.6 Wertermittlungstichtag.....  | 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.....                                      | 12        |
| 2.3 Bauordnung.....  | 15        |
| 2.4 Baulasten.....   | 15        |
| 2.5 Altlasten.....   | 16        |
| 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 Wohn- und Nutzfläche .....   | 17        |
| 3.3 Baubeschreibung.....   | 18        |
| 3.4 Außenanlagen .....   | 20        |
| 3.5 Energieausweis .....   | 20        |
| 3.6 Gebäudezustand .....   | 21        |
| <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 BODENWERTERMITTLUNG.....</b>  | <b>24</b> |
| 5.1 Systematische Darstellung.....   | 24        |
| 5.2 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses der Stadt Amberg ..... | 25        |
| 5.3 Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses .....                           | 26        |
| 5.4 Bodenwertansatz.....   | 27        |
| 5.5 Bewertungsgrundstück.....  | 28        |
| 5.6 Bodenwert .....  | 28        |

|                  |   |           |
|------------------|---|-----------|
| <b>6</b>         | <b>SACHWERTERMITTLUNG</b> .....   | <b>29</b> |
| 6.1              | Systematische Darstellung.....  | 29        |
| 6.2              | Herstellungskosten.....   | 29        |
| 6.3              | Brutto-Grundfläche (BGF).....   | 30        |
| 6.4              | Ansätze der Normalherstellungskosten, Außenanlagen und Baunebenkosten ..... | 30        |
| 6.5              | Regionalfaktor .....  | 31        |
| 6.6              | Alterswertminderungsfaktor .....  | 31        |
| 6.7              | Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor .....                           | 32        |
| 6.8              | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....                       | 32        |
| 6.9              | Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert).....                              | 33        |
| <b>7</b>         | <b>ERTRAGSWERMITTLUNG</b> .....   | <b>34</b> |
| 7.1              | Systematische Darstellung.....  | 34        |
| 7.2              | Mietverhältnisse / Ist-Miete.....   | 35        |
| 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 für den Verkehrswert (Marktwert) .....                          | 42        |
| <b>8</b>         | <b>ZUBEHÖR</b> .....  | <b>43</b> |
| <b>9</b>         | <b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b> .....                                       | <b>44</b> |
| 9.1              | Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) .....                             | 44        |
| 9.2              | Verkehrswert (Marktwert) .....  | 44        |
| <b>10</b>        | <b>WERT DER EINTRAGUNG UNTER LFD. NR. I IN ABT. II DES GRUNDBUCHS..</b>     | <b>45</b> |
| <b>ANHANG 1:</b> | <b>FLÄCHENBERECHNUNG</b> .....  | <b>46</b> |
| <b>ANHANG 2:</b> | <b>GRUNDRISS</b> .....  | <b>50</b> |
| <b>ANHANG 3:</b> | <b>LAGEPLAN</b> .....   | <b>56</b> |
| <b>ANHANG 4:</b> | <b>LUFTBILD</b> .....   | <b>57</b> |
| <b>ANHANG 5:</b> | <b>UMGEBUNGSKARTE</b> .....   | <b>58</b> |
| <b>ANHANG 6:</b> | <b>ÜBERSICHTSKARTE</b> .....  | <b>59</b> |
| <b>ANHANG 7:</b> | <b>FOTOS VOM 03.04.2025</b> .....   | <b>60</b> |
| <b>ANHANG 8:</b> | <b>FOTOS VOM 12.09.2024</b> .....   | <b>71</b> |

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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

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 Verkehrswerts (Marktwerts) zu Zwecken der Teilungsversteigerung.

### **0.3 Auftrag**

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Amberg – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Georgenstraße 66, 92224 Amberg, zu erstellen. Grundlage des Gutachtens ist die Schätzungsanordnung vom 12.07.2024.

### **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 Ortsbesichtigungen**

12.09.2024 (09.00 Uhr bis 09.15 Uhr) und 03.04.2025 (09.00 Uhr bis 09.45 Uhr)

Das Bewertungsobjekt wurde durch Herrn Bernd Steger in Begleitung der Herren XXX und YYY von außen und von innen besichtigt. Es konnten mit Ausnahme des Untergeschosses und des Schlafzimmers der Wohnung im Dachgeschoss sämtliche Räume begangen werden, so dass ein ausreichender Eindruck von dem Bewertungsobjekt gewonnen werden konnte. Die in dem Gutachten enthaltenen Fotos wurden während der Ortsbesichtigung aufgenommen.

### **0.6 Wertermittlungstichtag**

03.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

### **0.7 Qualitätsstichtag**

03.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

### **0.8 Eigentümer laut Grundbuch**

XXX – zu 1/2 –,  
YYY – zu 1/2 –

## **0.9 Auftragnehmer**

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

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

## **0.10 Interessenskonflikt und Verschwiegenheit**

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

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

## **0.11 Gutachtenverwendung und Urheberrecht**

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

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

## **0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung**

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

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

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

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

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

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

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

## **0.13 Bewertungsunterlagen**

### **0.13.1 Normative Bewertungsunterlagen**

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002, zuletzt geändert am 22.12.2023
- 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**

- Grundbuchauszug vom 08.05.2024
- Kaufvertrag URNr. 2898/82 II des Notars Tilmann Herbolzheimer, Amberg, vom 02.11.1982
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Amtes für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg vom 29.07.2024
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg vom 20.12.2024
- Satzung der Stadt Amberg zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt vom 16.03.2018
- Baugestaltungssatzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes von Amberg vom 03.05.2002
- Mündliche Auskunft der Sondernutzungsabteilung der Stadt Amberg vom 09.10.2025

- Baubeschreibung zum Neubau eines Geschäftshauses vom 15.09.1980
- Tekturpläne zum Neubau eines Geschäftshauses mit Grundrissen, Ansichten und Schnitt im Maßstab M 1:100 vom 02.09.1982
- Nutzflächenberechnung und Berechnung des Umbauten Raumes zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982
- Bauantrag mit Baubeschreibung zum Umbau und Modernisierung der Toiletten- und Küchenanlage eines Restaurantes vom 08.04.1998
- Eingabeplan zum Umbau und Modernisierung der Toiletten- und Küchenanlage eines Restaurantes mit Grundriss im Maßstab M 1:100 vom 08.04.1998
- Baugenehmigung zu Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss vom 05.06.1998
- Baufallanzeige zu Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss vom 06.07.1998
- Bauantrag mit Baubeschreibung zum Neubau eines Unterstellplatzes vom 02.11.2010
- Nutzflächenberechnung und Berechnung des Umbauten Raumes zum Neubau eines Unterstellplatzes ohne Datum
- Eingabeplan zum Neubau eines Unterstellplatzes mit Grundriss, Ansichten und Schnitt im Maßstab M 1:100 vom 02.11.2010
- Baugenehmigung zum Neubau eines Unterstellplatzes vom 02.12.2010
- Baufallanzeige zum Neubau eines Unterstellplatzes vom 29.08.2011
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg zum 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg
- Vergleichspreise für Wohn- und Geschäftshäuser in Amberg zum Stichtag 04/2025 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg
- IVD-Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien Herbst 2024
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 des IVD Instituts
- IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2024/2025 des IVD Instituts
- Gewerberaum-Mietspiegel Ostbayern 2019 der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim vom Juni 2023
- Betriebsvergleich für die Hotellerie und Gastronomie in Bayern 2022 des Deutschen Wirtschaftswissenschaftlichen Instituts für Fremdenverkehr e.V. an der Universität München
- RIVIS Kreisreport für die Stadt Amberg der bulwiengesa AG vom 26.03.2025
- Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnungsmieten in der kreisfreien Stadt Amberg mit Stand 11/2024
- Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut für die Stadt Amberg aus dem Jahr 2025
- Lageplan und Luftbild der bayerischen Vermessungsverwaltung vom 06.10.2025
- Umgebungskarte und Übersichtskarte von [www.stadtplandienst.de](http://www.stadtplandienst.de) vom 06.10.2025

## **I LAGEBESCHREIBUNG**

### **I.1 Makrolage**

Die kreisfreie Stadt Amberg (rd. 42.500 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 Kümmerbruck 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 – Waidhaus) mit insgesamt drei Anschlussstellen die Bundesstraßen B 85 (Berga – Passau) und B 299 (Waldsassen – Altenmarkt an der Alz). Rund 25 km östlich verläuft die Bundesautobahn A 93 (Dreieck Holledau – Hof). Über das Schienennetz ist Amberg mit den Städten Nürnberg, Schwandorf und Regensburg verbunden. Der internationale Flughafen Nürnberg „Albrecht Dürer“ liegt in westlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 70 km bzw. ca. 50 Minuten Fahrzeit.

Die Arbeitslosenquote lag in der kreisfreien Stadt Amberg im April 2025 mit 5,9 % deutlich über dem Landesdurchschnitt Bayerns in Höhe von 4,0 % sowie geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt in Höhe von 6,3 %. Die Kaufkraft der Stadt Amberg wird für 2025 mit 30.174 € je Einwohner angegeben, dies entspricht einem Kaufkraftindex in Höhe von 98,8 (Deutschland = 100).

### **I.2 Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 450 m südwestlich des Stadtzentrums von Amberg (Marktplatz) unweit westlich der Fußgängerzone in der Altstadt. Der Amberger Bahnhof liegt rd. 850 m nordöstlich.

Das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Mittelgrundstück befindet sich unmittelbar nördlich der Georgenstraße. Die Georgenstraße dient zur Erschließung der angrenzenden Wohn- und Geschäftsbebauung sowie der Fußgängerzone der Stadt Amberg. Sie ist entsprechend temporär durch Lieferverkehr und Parkplatzsuchverkehr verstärkt befahren und das Bewertungsobjekt etwas verkehrslärmbeeinträchtigt gelegen.

Die Bebauung der näheren Umgebung ist überwiegend durch 2- bis 3-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser und Mehrfamilienhäuser sowie durch historische Gebäude unterschiedlicher

Baujahre, insbesondere durch das Maltesergebäude und die Basilika St. Georg geprägt. Mit dem Kurfürstenbad in etwa 500 m Entfernung in südöstlicher Richtung und dem Landesgartenschau-gelände in etwa 1,5 km Entfernung in südöstlicher Richtung mit den dazwischen liegenden Vilsauen sowie mit dem Englischen Garten in etwa 400 m Entfernung in nordöstlicher Richtung und der Kräuterwiese in etwa 500 m Entfernung in nordöstlicher Richtung sind Naherholungs-möglichkeiten in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Rund 200 m südwestlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich die Haltestelle „Max-Reger-Gymnasium/OTH“ zahlreicher Buslinien. In ca. 800 m Entfernung ist der Busbahnhof am Amberger Bahnhof erreichbar. Das überregionale Verkehrsnetz mit den Bundesstraßen B 85 (Berga – Passau) und B 299 (Waldsassen – Altenmarkt an der Alz) kann über den die Altstadt umschlie-ßenden Altstadtring, bestehend aus Pfalzgrafenring, Kaiser-Ludwig-Ring und Kaiser-Wilhelm-Ring, gut erreicht werden. Parkmöglichkeiten stehen im näheren Umfeld in – innenstadttypisch – begrenzter Form gegen Entgelt und mit Parkzeitbegrenzung bis zu zwei Stunden zur Verfügung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und des längerfristigen Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen, Restaurants und Cafés sind im unmittelbaren Umfeld in fußläufiger Entfernung zahlreich vorhan-den (siehe Anhang 5 – Umgebungskarte).

### **I.3 Lagebeurteilung**

Die Lage des Bewertungsobjektes ist als durchschnittliche Geschäftslage sowie als gute und zentrale Wohnlage zu beurteilen. Aufgrund der Lage am Rande der Fußgängerzone unmittelbar an der Georgenstraße ist das Mittelgrundstück bezüglich der in den Obergeschossen ausgeübten Wohnnutzung durch Lieferverkehr und Parkplatzsuchverkehr als temporär verkehrslärmbeein-trächtigt gelegen zu bewerten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und für den motorisierten Individual-verkehr ist innenstadttypisch als gut zu beurteilen. Die Nahversorgung ist sehr gut.

## 2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 2.1 Grundbuch

**Amtsgericht Amberg  
Grundbuch von Amberg  
Grundbuchblatt 20812**

#### Bestandsverzeichnis

| Laufende Nr. | Flurstück Nr. | Wirtschaftsart und Lage                   | Größe              |
|--------------|---------------|---|--------------------|
| 3            | 976           | Georgenstraße 66, Gebäude- und Freifläche | 319 m <sup>2</sup> |
| Gesamt       |               |   | 319 m <sup>2</sup> |

#### Abteilung I – Eigentümer

XXX – zu 1/2 –,  
YYY – zu 1/2 –

#### Abteilung II – Lasten und Beschränkungen

| Laufende Nummer | Betroffenes Grundstück lfd. Nr. | Lasten und Beschränkungen  |
|-----------------|---------------------------------|--|
| 1               | I                               | Regenwasser- und Abwasserkanalrecht für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 970; gemäß Bewilligung vom 02.11.1982; eingetragen am 17.01.1983 und hierher übertragen am 14.07.2011. |
| 2               | I                               | Sanierung wird durchgeführt (Stadt Amberg, AZ: Sanierung „Altstadt“); eingetragen am 30.04.2018.   |
| 3               | I                               | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Amberg, AZ: 2 K 16/24); eingetragen am 08.05.2024.                                   |

#### Anmerkung zu Abteilung II

Der Kaufvertrag URNr. 2898/82 II des Notars Tilmann Herbolzheimer, Amberg, vom 02.11.1982 zu der in Abteilung II des Grundbuchs unter der laufenden Nummer I vorhandenen Eintragung lag für die Wertermittlung vor.

Laut dem Kaufvertrag URNr. 2898/82 II des Notars Tilmann Herbolzheimer, Amberg, vom 02.11.1982 zu der in Abteilung II des Grundbuchs unter der laufenden Nummer I eingetragenen Grunddienstbarkeit in Form eines Regenwasser- und Abwasserkanalrechts zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des östlichen Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 970 der Gemarkung Amberg verlaufen der Regenwasserabfluss und das Abwasserkanalrohr des östlichen Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 970 der Gemarkung Amberg über das Bewertungsgrundstück. Der jeweilige Eigentümer des Bewertungsgrundstücks duldet den dauernden Verbleib des Regenwasserabflusses und des Abwasserkanalrohrs auf dem Bewertungsgrundstück und hat alles zu unterlassen, was den Bestand der Leitungen in irgendeiner Weise beeinträchtigen könnte. Nach Durchfüh-

nung von notwendigen Reparaturen ist auf Kosten der Benutzer der frühere Zustand an diesem Grundstück wieder herzustellen.

Eine Wertbeeinträchtigung des Bewertungsgegenstandes durch die Grunddienstbarkeit in Form eines Regenwasser- und Abwasserkanalrechts ist nicht feststellbar, da mit dem Recht weder konkrete Nutzungseinschränkungen noch Ertragsminderungen verbunden sind. Die Grunddienstbarkeit in Form eines Regenwasser- und Abwasserkanalrechts wird als wertneutral angenommen.

Gemäß Eintragung unter der laufenden Nummer 2 unterliegt das Bewertungsobjekt einem laufenden Sanierungsverfahren. Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt der Stadt Amberg vom 26.01.2018 im „Sanierungsgebiet Altstadt“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 BauGB, um im Sanierungsgebiet die bisher erreichten Sanierungsziele zu festigen und eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes zu verhindern. Wertbeeinträchtigungen durch das Sanierungsverfahren sind insgesamt nicht erkennbar.

Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die mit der in Abteilung II unter der laufenden Nummer 2 vorhandenen Eintragung verbundenen Rechte wertneutral sind. Die Eintragung wird entsprechend nicht berücksichtigt.

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

Nicht berücksichtigt.

## **2.2 Planungsrechtliche Beurteilung**

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

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

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

Die anhand der vorliegenden Tekturpläne zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 und der vorliegenden Eingabepläne zum Umbau, Modernisierung der Toiletten- und Küchenanlage eines Restaurantes vom 08.04.1998 und zum Neubau eines Unterstellplatzes vom 02.11.2010, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Nutzflächenberechnung und Berechnung des Umbauten Raumes zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 und zum Neubau eines Unterstellplatzes ohne Datum sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort ermittelte Grundfläche der Bestandsbebauung liegt bei rund 259 m<sup>2</sup>, bezogen auf die vorhandene Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks von 319 m<sup>2</sup> entspricht dies einer GRZ von gerundet

0,81. Die ermittelte Geschossfläche liegt bei gerundet 630 m<sup>2</sup>, bezogen auf die vorhandene Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks von 319 m<sup>2</sup> entspricht dies einer GFZ von rund 1,97 (siehe Anhang I – Flächenberechnung).

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich des Denkmalensembles „Altstadt Amberg“.

Gemäß Denkmalliste umfasst das Ensemble „die Altstadt mit dem sie umgebenden mittelalterlichen Befestigungsgürtel, der einschließlich des Grabens großenteils erhalten ist.

Der Kern der Stadt ist entwicklungsgeschichtlich der Bereich um den Marktplatz, der noch heute der Mittelpunkt des Gemeinwesens in jeder Hinsicht ist. Ambergs „mercatum“ wird bereits 1034 erwähnt, die St. Martinskirche könnte entsprechend ihrem Patrozinium und ihrer einstigen Sonderstellung als Reichskirche noch in die Zeit der Karolinger zurückreichen. Das linke Vilsufer zwischen St. Martin und der Schiffbrücke, der heutigen Schiffgasse, war Ausgangspunkt der in ihrer Bedeutung kaum zu überschätzenden Amberger Schifffahrt, welche bis Ulm und in den ungarischen Raum reichte. Bodenfunde stützen die Annahme, dass zwischen Vils und Regierungsstraße möglicherweise Erzverhüttung und Eisenverarbeitung betrieben wurde. Rings um die jetzige Frauenkirche befand sich das Judenviertel, das 1283 bereits zum ersten Mal gewaltsam aufgelöst wurde. Die ebenfalls 1034 erwähnten Mühlen nördlich der Martinskirche wurden später durch andere Betriebe ergänzt, welche die Wasserkraft nutzten (Münze, Schleife). Hier ließen sich auch Handwerker nieder, welche fließendes Wasser brauchten, wie Metzger, Färber und Gerber. Diese frühe Siedlung von Händlern und Handwerkern an der Vils um St. Martin war wohl einem Königshof zugeordnet, der wahrscheinlich im Gelände des heutigen Bürgerspitals lag. Der Bau der Pfarrkirche St. Georg weit außerhalb dieses Ortskerns an der wichtigen Fernstraße nach Westen bestimmte die weitere bauliche Entwicklung. 300 Meter östlich der Vils führte die einstige „Magdeburger Straße“, jetzt Ziegelgasse bzw. Obere Nabburger Straße, am Stadtkern vorbei.

Bereits im 12. Jahrhundert war Amberg befestigt. Der Verlauf dieser Wehranlage ist im Stadtplan noch gut erkennbar, sie umschloss ungefähr ein Quadrat mit abgerundeten Ecken: Zeughausstraße, Paulanergasse und Spitalgraben verlaufen in der östlichen Stadthälfte vor dem alten, erst 1926 eingefüllten Stadtgraben, während Schiffbrückgasse, Kanzleigasse, Hafnergasse und Franziskanergasse im westlichen Stadtteil hinter dem - hier bereits im 15. Jahrhundert überbauten - Graben liegen.

Kennzeichnend für den Bereich innerhalb der frühesten Stadtmauer, der durch Tore an der ehem. Fernhandelsstraße entlang von Georgen- und ehem. Wartgasse (jetzt Bahnhofstraße) betreten wurde, ist das engmaschige Netz schmaler Gassen und ferner die annähernd gleichmäßige Größe der Hausgrundstücke. Der besondere Rang dieses alten Stadtkomplexes blieb über Jahrhunderte erhalten. In ihm hat sich bürgerliches Bauen konzentriert, daher ist er auch erkennbar an der Höhe der Gebäude; nur hier sind drei- bis viergeschossige alte Wohngebäude anzutreffen.

Die Überbauung dieses ältesten Bereichs muss gegen Ende des 13. Jahrhunderts abgeschlossen gewesen sein, denn schon im Verlauf des 14. Jahrhunderts plante man den Bau einer neuen, größeren „Stadt“ mit Ummauerung. Diese sollte nicht nur die längs der Fernstraßen entstandenen Vorstädte, sondern auch die Georgskirche miteinschließen. Förderung und Verkauf von Erz, Eisenhandel im gesamten süddeutschen Raum und Salzumschlag für die Nordoberpfalz, das Egerland und Ostfranken hatten die wirtschaftlichen Voraussetzungen für diese Entwicklung Ambergs geschaffen. Kaiser Ludwig der Bayer unterstützte die Stadterweiterung durch Überlassung des Berg- und Pflasterzolls. So gut war Amberg durch den doppelten Mauerring, die fünf Tore (vier sind noch erhalten) und den von der Vils durchflossenen Stadtgraben geschützt, dass die Stadt in keinem Krieg bis 1703 ernsthaft belagert wurde.

Schon frühzeitig Sitz eines landesherrlichen Amtes wurde Amberg nach dem Vertrag von Pavia 1329 Regierungssitz und Residenz. In Anlehnung an die „alte Veste“ entstand das Pfalzgrafenschloss gegenüber der Schiffslände, das sich jedoch nur durch die Hauskapelle mit ihrem vortretenden Chor-Erker von den großen Bürgerhäusern unterscheidet. Die folgenden zwei Jahrhunderte, die Zeit der wirtschaftlichen Blüte Ambergs, prägten das heutige Aussehen der Stadt. Die 1317 mit der Stiftung des Bürgerspitals durch Ludwig den Bayern zur Spitalkirche gewordene Johanniskapelle wurde noch in der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts neu gebaut. Ab 1359 entstand der hochgotische Neubau von St. Georg, um diese

Zeit begann auch der Ausbau des Rathauses. Um 1375 errichtete man die Leonhardskapelle über dem Karner auf dem Martinsfriedhof. An Stelle der Synagoge der um 1390 vertriebenen Judengemeinde stand um 1402 bereits der kleine, dreischiffige Hallenbau der Frauenkirche. Das Repräsentationsbedürfnis des Landesherrn ließ ab 1417 einen umfangreichen Schlosskomplex dort entstehen, wo die Vils im Süden die Stadt verlässt. Nach einem blutig niedergeschlagenen Aufstand der Bürger wurde ab 1454 dieses Schloss zu einer starken Veste ausgebaut, deren stärkste Front sich gegen die Stadt richtete. Dieser Eingriff in die einstige Bebauung ist am Schlossgraben bis jetzt erkennbar.

Inzwischen war aber auch Ambergs größtes Bauwerk, die Martinskirche, nach langer Vorbereitung 1421 begonnen worden. Das mächtige Dach der dreischiffigen Hallenkirche ist die Dominante des Stadtbildes. Außerhalb der Altstadt waren in dieser Zeit die Katharinenkapelle, die Dreifaltigkeitskapelle und die Sebastianskirche entstanden, die im 19. und 20. Jahrhundert Ansatzpunkte für neue Stadtviertel wurden.

So entschieden wurde bis 1520 alles im Stil der Gotik erneuert, dass, abgesehen vom Gebeimgewölbe des Karners der Martinskirche (heute Sakristei), nichts aus der Romanik auf uns gekommen ist. Im Bereich zwischen den beiden Stadtmauern behielt man die vorhandene Wegstruktur bei, entsprechend der alten Feldflur ist daher das Wegnetz weitmaschiger, die Gassen selbst sind breiter. Während aber an den früher bebauten Hauptdurchgangsstraßen die Hausgrundstücke noch ähnliche Größen aufweisen, finden sich in den abgelegeneren Bereichen Zwergparzellen mit kleinmaßstäblicher Bebauung neben großen Gartengrundstücken. Die Ungleichmäßigkeit der Grundstücksstruktur und die auffallende Kleinteiligkeit der Randbebauung großer Freiflächen sind die Hauptmerkmale dieser späten Überbauung.

Dank der vorhandenen Straßen ergaben sich in der westlichen Stadthälfte drei größere Plätze organisch: Roßmarkt, Malteserplatz, Schrankenplatz mit Viehmarkt. In der Osthälfte dagegen mussten Plätze geschaffen werden: Paulanerplatz und Paradeplatz sind als geplante Anlagen bis heute erkennbar.

Der einzige Großbau des 15. Jahrhunderts neben Schloss und Zeughaus im Erweiterungsbereich ist der Komplex des Franziskanerklosters, 1452 auf noch freiem Gelände begonnen. Die meisten Wohnhäuser zwischen den beiden Mauern entsprechen dem finanziellen Status ihrer einstigen Bewohner. Tagelöhner und Inwohner ohne Bürgerrecht lebten hier neben Handwerkern und abhängigen Arbeitskräften. Bis in jüngste Zeit traf man hier noch eingeschossige Häuser. Stättlichere Gebäude stehen nur an den alten Durchgangsstraßen und den Plätzen.

Im 16. Jahrhundert schwand mit der politischen Bedeutung der Bürgerschaft auch deren Bautätigkeit. Die Gestaltungsimpulse gingen vom Landesherrn aus. Renaissancebauten wie die Kanzlei (1544), das Schloss (1602/1603), das Zeughaus (1604) und das Wagenhaus (1610) prägten seitdem den südlichen Altstadtbereich zu beiden Seiten der Vils.

Der Dreißigjährige Krieg vernichtete die wirtschaftliche Blüte der Stadt, obwohl Amberg zu den ganz wenigen Städten Deutschlands zählt, die in diesen Jahren nicht belagert und erstürmt wurden. Alte Baulücken in einigen Gassen erinnern noch an jene Jahre, da in Amberg viele Häuser verlassen standen und manche in der Folgezeit völlig eingingen.

Die größte Änderung des mittelalterlichen Stadtbildes ergab sich in der Barockzeit durch die Errichtung des Jesuitenkollegs. Die Georgenstraße, die alte Fernstraße nach Westen, musste ihre Richtung ändern, das Georgentor wurde durch das Neutor ersetzt, der Georgsfriedhof und zwölf Bürgerhäuser verschwanden. Dafür entstand zwischen 1665 und 1684 ein dreigeschossiges, über 160 Meter langes, knapp gegliedertes Gebäude, das sich der Georgskirche, nunmehr Jesuitenkirche vorlagerte und die Georgenstraße gegen Westen abschloss. Auch das Paulanerklöster (1696) und Salesianerinnenklöster (1694) mit entsprechenden Kirchen wurden zu neuen Dominanten im Straßenbild.

Schwere Zerstörungen im Spanischen und Österreichischen Erbfolgekrieg führten zwar zu Neubauten, jedoch zu keiner Änderung in der Bebauungsstruktur, da der alte Grundriss stets beibehalten wurde. Zierformen des Barock und Rokoko schmückten nicht nur die Neubauten, sondern auch die erneuerten Stadthäuser des Landadels, die Gebäude der Regierungsbeamten und mancher wohlhabender Bürger. 1723-1727 erhielt der 1703 beschädigte Martinsturm sein jetziges, für Ambergs Silhouette typisches Aussehen. Außerhalb der Altstadt entstand ab 1696 der Komplex Wallfahrtskirche Mariahilf mit Kloster und Mesnerhaus, der das Gesamtbild Ambergs entscheidend mitbestimmt. Von geringerer Bedeutung hinsichtlich der Fernwirkung, aber reizvoll im Nähebereich ist die ab 1711 errichtete Sebastianskirche.

*Eine tiefgreifende Umgestaltung erfuhr im 17. und 18. Jahrhundert das Vorfeld der mittelalterlichen Stadt durch die Anlage von Gräben, Wällen, Bastionen, Schanzen und besonders stark ausgebauten Torbefestigungen. Nachdem Amberg offiziell aufgehört hatte, Festung zu sein, verwandelte man ab 1788 diese Werke in Grünanlagen, in Ambergs „Allee“. Als Folge der allgemeinen Stagnation nach der Säkularisation und der Verlegung der Regierung nach Regensburg änderten sich die baulichen Gegebenheiten in Amberg bis in die fünfziger Jahre des 19. Jahrhunderts kaum. Der Anschluss an das Eisenbahnnetz forderte den ersten Stadtmauerdurchbruch an der Ostseite, die Verlängerung der Ost-West-Straße durch die gesamte Altstadt mit Ausbau der Wartgasse zur Bahnhofstraße und die erste Preisgabe von Grünanlagen für den Verkehr.*

*Die alte Stadtmauer wurde in der Folgezeit zwischen Englischem Garten und Bahnhof sowie zwischen Nabburger Tor und Zeughaus zum großen Teil an Privatpersonen verkauft und für Wohnzwecke ausgebaut. Zwischen Vilstor und St. Georg hat man sie weitgehend des Wehrgangs beraubt, zwischen St. Georg und dem Wingershofer Tor wurde die gesamte mittelalterliche Befestigung einschließlich des Neutors durch eine Ringstraßenbebauung mit Villen im Stil der Jahrhundertwende ersetzt. Neubauten innerhalb der Altstadt passten sich weitgehend in Gestalt und Größe ihrer Umgebung an.*

*Erst die Zeit nach dem zweiten Weltkrieg brachte weitere Eingriffe: Alte Gebäude gingen ihrer speziellen Details verlustig; maßstabsprengende Neubauten gefährden das Ensemble. Dem Verkehr opferte man bis 1975 die gesamte Wallanlage zwischen Bahnhof und Nabburger Tor. Die Ringstraße, einst Teil der Allee, ist vor allem an der Südseite hart beschneidend vor die Stadtbefestigung getreten und hat weitgehend den Zusammenhang zwischen mittelalterlicher und barocker Stadtwehr verwischt.*

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zudem im Bereich von Bodendenkmälern. Die textliche Beschreibung hierzu lautet: *Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Amberg.*

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

Neben den planungs- und denkmalschutzrechtlichen Vorgaben sind insbesondere die Baugestaltungssatzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes von Amberg, die Sanierungssatzung und die Stellplatzsatzung der Stadt Amberg zu beachten.

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

### **2.3 Bauordnung**

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

### **2.4 Baulasten**

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

## **2.5 Altlasten**

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster des Amtes für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg vom 29.07.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst.

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

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

## **2.6 Zuschnitt**

Das zu bewertende Mittelgrundstück ist unregelmäßig geschnitten. Es liegt nördlich der Georgenstraße auf dem Niveau des angrenzenden Geländes. Das Grundstück ist teilweise abgemarkt sowie leicht nach Osten abfallend. Das Grundstück ist entlang der Georgenstraße ca. 13,5 m lang. Die Grundstücksbreite variiert zwischen ca. 13,0 m und ca. 16,0 m. Die Grundstückstiefe variiert zwischen ca. 16,5 m und ca. 25,0 m (siehe Anhang 3 – Lageplan).

## **2.7 Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück wird von südlicher Seite von der Georgenstraße, die im Bereich des Bewertungsobjekts mit Granitgroß- und -kleinsteinpflaster befestigt ist und beidseitig über einen mit Betonplatten befestigten Streifen für Rollstuhlfahrer verfügt, aus erschlossen. Parkmöglichkeiten stehen im näheren Umfeld in – innenstadttypisch – begrenzter Form gegen Entgelt und mit Parkzeitbegrenzung bis zu zwei Stunden zur Verfügung.

Die Breite der Georgenstraße variiert im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen ca. 15,50 m und ca. 19,00 m. Anschlüsse für alle üblichen Versorgungsmedien wie Gas, Wasser, Kanal, Telefon und Strom sind 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**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem vollständig unterkellerten, 2-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit vollständig ausgebautem Dachgeschoss (UG, EG, OG und voll ausgebautes Dachgeschoss) und vollständig unterkellertem, 1-geschossigem Anbau mit Flachdach (UG, EG) bebaut. Nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen wurde das Wohn- und Geschäftshaus im Jahr 1983 errichtet und im Jahr 2011 um einen Unterstellplatz im Innenhof erweitert. Im Jahr 2023 erfolgte eine Umnutzung des Obergeschosses von Büro- zu Wohnnutzung. Das Wohn- und Geschäftshaus besitzt an der Südfassade einen Eingang zum Restaurant im Erdgeschoss und einen Eingang, der die Zugänge zum Treppenhaus und zur Diskothek im Untergeschoss erschließt. Die vertikale Erschließung des Wohn- und Geschäftshauses erfolgt über ein Treppenhaus in der Südostecke des Gebäudes.

Im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses sind Gastronomieflächen nebst Sanitär-, Neben- und Technikräumen zum Betrieb eines Restaurants untergebracht. Im Untergeschoss sind eine Diskothek mit Sanitär- und Lagerräumen sowie Technikräume vorhanden. Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung mit großzügigem Wohn-/Esszimmer mit Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer, Badezimmer und WC, die mit Ausnahme des Schlafzimmers alle über einen zentralen Flur erschlossen werden. Das Schlafzimmer ist über das Wohn-/Esszimmer mit Küche zugänglich. Dem Arbeitszimmer und dem Flur ist eine zum Innenhof orientierte, nicht überdachte Dachterrasse vorgelagert. Im ausgebauten Dachgeschoss ist eine Wohnung mit großzügigem Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, Badezimmer und WC, die alle über einen zentralen Flur mit Diele erschlossen werden, untergebracht. Dem Esszimmer ist eine zum Innenhof orientierte, nicht überdachte Dachterrasse vorgelagert. Vom Flur der Wohnung im Dachgeschoss besteht über eine Holzklapptreppe Zugang zum Spitzboden.

#### **3.2 Wohn- und Nutzfläche**

Die Nutzfläche des Wohn- und Geschäftshauses liegt gemäß Berechnung anhand der vorliegenden Tekturpläne zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 und der vorliegenden Eingabepläne zum Umbau, Modernisierung der Toiletten- und Küchenanlage eines Restaurantes vom 08.04.1998, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Nutzflächenberechnung zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 sowie der Eindrücke vor Ort näherungsweise bei gerundet 439 m<sup>2</sup> und unterteilt sich in ca. 257,96 m<sup>2</sup> auf die Diskothek im Untergeschoss und in ca. 181,02 m<sup>2</sup> auf das Restaurant im Erdgeschoss. Die Wohnfläche des Wohn- und Geschäftshauses liegt gemäß Berechnung anhand der vorliegenden Tekturpläne zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 und der vorliegenden Eingabepläne zum Umbau, Modernisierung der Toiletten- und Küchenanlage eines Restaurantes vom 08.04.1998, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Nutzflächenberechnung zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 sowie der Eindrücke vor Ort näherungsweise bei gerundet 264 m<sup>2</sup> und unterteilt sich in ca. 151,22 m<sup>2</sup> auf die Wohnung im Obergeschoss und in ca. 113,21 m<sup>2</sup> auf die Wohnung im Dachgeschoss (siehe Anhang I – Flächenberechnung). Das Wohn-/Nutzflächenverhältnis (Wohn-/Nutzfläche exkl. Terrassen / wertrelevante Geschossfläche) liegt mit rund 79,2 % im üblichen und nachvollziehbaren Bereich der Daten vergleichbarer Objekte.

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt im Erdgeschoss über ein Restaurant mit nach Augenschein insgesamt ca. 90 Sitzplätzen. Nach mündlicher Auskunft der Sondernutzungsabteilung der Stadt Amberg (Herr Feder, Tel. 09621/10-1100) vom 09.10.2025 ist zum Wertermittlungsstich-

tag zwischen dem 01.05. und 31.10. eines Jahres eine Grundstücksfläche von 34 m<sup>2</sup> auf städtischem Grund vor dem Bewertungsobjekt zu einer monatlichen Gebühr in Höhe von 3,0 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, d.s. 102 € pro Monat bzw. 612 € pro Jahr, genehmigt. Bei der Ortsbesichtigung am 12.09.2024 waren augenscheinlich 36 Sitzplätze auf dem städtischen Grund vor dem Bewertungsobjekt vorhanden.

Die Grundrisskonzeption des Wohn- und Geschäftshauses ist insgesamt zweckmäßig angelegt und insbesondere im Erdgeschoss auf die Nutzung eines Restaurants und im Untergeschoss auf die Nutzung einer Diskothek zugeschnitten. Die Sanitärräume in den Wohnungen, im Restaurant und in der Diskothek sind innen liegend und werden mechanisch entlüftet. Bei dem Schlafzimmer der Wohnung im OG handelt es sich um einen gefangenen Raum. Die einzelnen Räume weisen je Nutzung eine ausreichend dimensionierte Größe auf. Die natürliche Belichtung und Belüftung der oberirdischen Wohn- und Nutzflächen sind ausreichend bis gut. Die Ausstattungsqualität des Wohn- und Geschäftshauses ist zweckmäßig. Die zum Innenhof orientierten Dachterrassen der Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss sind für die Wohnnutzung vorteilhaft. Die vertikale Erschließung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen ist. Insgesamt ist der Wohn- und Nutzwert als durchschnittlich zu beurteilen.

### 3.3 Baubeschreibung

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Konstruktion</b> | Massivbauweise.  |
| <b>Fassade</b>      | Putzfassade mit Anstrich, zur Georgenstraße hin mit Natursteinsockel.  |
| <b>Dach</b>         | Satteldach mit Krüppelwalm in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Biberschwanzziegeleindeckung. Anbau mit Flachdach aus Stahlbeton.  |
| <b>Decken</b>       | Massivdecken aus Stahlbeton, über DG als Holzbalkendecke.  |
| <b>Wände</b>        | Außenwände vom EG bis DG aus Kalksandsteinmauerwerk und im UG aus Stahlbeton. Innenwände aus Kalksandsteinmauerwerk und teilweise aus Trockenbau (insbesondere im OG).   |
| <b>Treppen</b>      | Treppenhaus mit Massivtreppen aus Stahlbeton mit Natursteinbodenbelag und Stahlgeländer mit PVC-Handlauf, Holzklappertreppe vom DG zum Spitzboden.   |
| <b>Fenster</b>      | Holzsparsenfenster und Holzfensterfenstertüren mit Isolierverglasung (im DG teilweise mit Zweifachverglasung), teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebenes Dachliegefenster in Holz-Metall-Konstruktion mit Drahtverglasung im Treppenhaus, Dachliegefenster in Holz-Metall- |

Konstruktion und Kunststoff-Metall-Konstruktion, jeweils mit Isolierverglasung, in der Wohnung im DG, Dachliegefenster in Holz-Metall-Konstruktion mit Isolierverglasung und Dachluken aus Stahl mit Drahtverglasung im Spitzboden, Kellerfenster aus Stahl.

## **Türen**

Eingangstüren zum Restaurant im EG und zum Treppenhaus als Holzsprossenfenstertüren mit Isolierglasausschnitten in Holzrahmen mit feststehendem Kopfglaselementen, Zugangstür zum UG als Aluminiumrollladen, Zugangstür zu den Obergeschossen als Kunststofftür mit Isolierglasausschnitt in Kunststoffzarge, Holzsprossentür mit Glasausschnitten in Holzrahmen mit Glasausschnitten im Windfang zum Restaurant im EG, Zugangstür zum Innenhof als Kunststofftür mit Isolierglasausschnitten in Kunststoffzarge, Wohnungseingangstüren als Holztüren in Stahlzargen, Innentüren als Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt, in Holzzargen und Stahlzargen, Notausgangstür vom UG zum Innenhof als Stahltür in Stahlzarge.

## **Bodenbeläge**

Laminat, PVC- und Keramikbodenbeläge.

## **Heizung**

Dezentrale Wärme- und Warmwasserversorgung über Gasthermen, teilweise mit Warmwasserspeicher, jeweils für die Gastronomieeinheit, die Diskothek und die beiden Wohnungen getrennt. Beheizung des Restaurants, der Diskothek und der Wohnungen über Flach-, Platten- und Gliederheizkörper. Zuständiger Bezirksschornsteinfeger Martin Reif (Anschrift: Zum Bayerischen Brückl 3, 92284 Poppenricht; Telefon: 09621/1730067 bzw. 0160/90921850)

## **Sanitärinstallationen**

Damen-WC im EG mit zwei Kabinen, jeweils mit Wandhänge-WC mit Unterputzpülkasten, und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie. Wände raumhoch gefliest.

Herren-WC im EG mit 3 Urinalen mit Unterputzpülkasten, Kabine mit Wandhänge-WC mit Unterputzpülkasten und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie. Wände raumhoch gefliest.

Damen-WC und Herren-WC im UG vermutlich analog dem EG.

Badezimmer der Wohnung im OG mit Wandhänge-WC mit Unterputzpülkasten, Duschkabine und Handwaschbecken jeweils mit Einhebelmischbatterie sowie mit Waschmaschinenanschluss. Wände raumhoch gefliest.

WC der Wohnung im OG mit Stand-WC mit unterem Aufputzpülkasten und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatte-

rie. Wände raumhoch gefliest.

Badezimmer der Wohnung im DG mit Stand-WC mit unterem Aufputzspülkasten, Badewanne und Handwaschbecken jeweils mit Einhebelmischbatterie sowie mit Waschmaschinenanschluss. Wände raumhoch gefliest.

WC der Wohnung im DG mit Stand-WC mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie. Wände raumhoch gefliest.

### **Elektroinstallationen**

Zweckmäßige Elektroinstallation mit Stromversorgung über übliche Wand- und Deckenauslässe, Gegensprechanlage.

### **Sonstiges**

Unterstellplatz in Stahl-Holz-Konstruktion mit Trapezblechverkleidung und Pultdach mit Trapezblecheindeckung und Schiebetür aus Stahl mit Trapezblechverkleidung.

Dachterrasse im OG zum Innenhof in aus Stahlbeton mit Bodenbelag aus Betonplatten.

Dachterrasse im DG zum Innenhof aus Stahlbeton mit Bodenbelag aus Betonplatten.

Restaurant im EG mit Gastronomieküche und Getränketheke sowie mit Tischen mit Bestuhlung.

## **3.4 Außenanlagen**

Der Innenhof ist mit Betonplatten befestigt.

## **3.5 Energieausweis**

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer bzw. Vermieter/Verpächter dem Käufer/Mieter einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon unverzüglich zu übergeben. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 16 Abs. 5 EnEV 2014).

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

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

Am Immobilienmarkt der Stadt Amberg war nach Recherchen des Sachverständigen 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 Im-

mobilien die sich aufgrund ihrer energetischen Eigenschaften für zinsvergünstigte Darlehen eignen. Seit der Energiekrise im Zuge des Ukrainekriegs und spätestens seit der politischen Diskussion zur Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes ist zunehmend zu beobachten, dass die energetische Beschaffenheit insbesondere von Gebrauchtimmobilien von Bedeutung ist. Die klimapolitischen Vorgaben und die damit einhergehenden, notwendigen Investitionen sowie die Entwicklung der laufenden Betriebskosten werden maßgebliche Auswirkungen auf die Kaufpreisentwicklungen haben.

### **3.6 Gebäudezustand**

Das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem insgesamt durchschnittlich gepflegten und instand gehaltenen Zustand. Das Wohn- und Geschäftshaus entspricht zudem baujahrestypisch nur teilweise den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz.

Neben den durch den täglichen Gebrauch entstandenen generellen Abnutzungserscheinungen, die im Rahmen der üblichen Instandhaltung zu beseitigen sind, waren bei der Ortsbesichtigung mit Ausnahme des instandsetzungsbedürftigen Hauseingangstüren und erneuerungsbedürftiger Dachliegefenster im Spitzboden keine nennenswerten Schäden und Mängel erkennbar.

Im Rahmen der Wertermittlung ist keine explizite Wertminderung für einen Instandhaltungs- oder Modernisierungstau zu berücksichtigen, da die Instandsetzung der instandsetzungsbedürftigen Hauseingangstüren und erneuerungsbedürftigen Dachliegefenster im Rahmen der üblichen Instandhaltungskosten erfolgen kann.

## **4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN**

### **4.1 Ermittlung des Marktwerts (Verkehrswerts) nach ImmoWertV 2021**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

Die Kaufpreisbildung und das Verhalten der Marktteilnehmer bei dem Erwerb eines vergleichbaren Objekts orientieren sich vorrangig am nachhaltig erzielbaren Ertrag bzw. der erzielbaren Rendite. Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) erfolgt entsprechend anhand des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021.

Eine Sachwertermittlung §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 wird zur Unterstützung bzw. Kontrolle des im Ertragswertverfahren ermittelten Wertes sowie zur Beurteilung des Substanzwertes der baulichen Anlagen durchgeführt.

## **5 BODENWERTERMITTLUNG**

### **5.1 Systematische Darstellung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses der Stadt Amberg

Der **Bodenrichtwert** (§196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§6

*Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).*

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.3 Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg hat für die Bodenrichtwertzone 140 (Altstadt – Bodenwert bei mittlerer Geschäftslage), in dem sich der vordere Teil des Bewertungsgrundstücks an der Georgenstraße befindet, zum 01.01.2024 für baureifes Land in einem Mischgebiet einen Bodenrichtwert in Höhe von 350 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei) bei einer mittleren Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 festgesetzt. Eine wertrelevante Geschossflächenzahl wurde nicht festgelegt.

Für die Bodenrichtwertzone 160 (Altstadt – Wohnlage mit hoher Baudichte – Geschosswohnungsbau), in dem sich der rückwärtige Bereich des Bewertungsgrundstücks befindet, wurde ein Bodenrichtwert in Höhe von ebenfalls 350 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei) bei einer mittleren Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 festgesetzt. Eine wertrelevante Geschossflächenzahl wurde ebenfalls nicht festgelegt.

## 5.4 Bodenwertansatz

Die Bodenwertermittlung erfolgt durch mittelbaren Preisvergleich aufgrund der vom Gutachterausschuss zum 01.01.2024 festgesetzten Richtwerte für baureifes Land in einem Mischgebiet. 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 Tekturpläne zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 und der vorliegenden Eingabepäne zum Umbau, Modernisierung der Toiletten- und Küchenanlage eines Restaurants vom 08.04.1998 und zum Neubau eines Unterstellplatzes vom 02.11.2010, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Nutzflächenberechnung und Berechnung des Umbauten Raumes zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 und zum Neubau eines Unterstellplatzes ohne Datum sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort gerundet 2,72 (868 m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche / 319 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche). Eine Anpassung bezüglich der realisierten Ausnutzung des Grundstücks ist aufgrund der dem Bodenrichtwert nicht zugeordneten wertrelevanten Geschossflächenzahl nicht sachgerecht.

### Anpassung wegen Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus den wertbildenden Merkmalen der Bodenrichtwertzonen 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 03.04.2025 war am Immobilienmarkt eine Steigerung des Bodenwertniveaus nicht feststellbar. Eine Anpassung des Richtwerts ist daher nicht erforderlich.

### Anpassung wegen Lagequalität

Die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg festgesetzte Bodenrichtwertzone 140 (Altstadt – Bodenwert bei mittlerer Geschäftslage) erstreckt sich neben dem Viehmarkt, der nahezu gesamten Viehmarktgasse, der nahezu gesamten Weinstraße, der Regierungsstraße vom Eichenforstgäßchen bis zur Marstallgasse, der Unteren Nabburger Straße vom Münzgässchen bis zum Nabburger Tor und der Oberen Nabburger Straße von der Bahnhofstraße bis zum Haberlochgässchen entlang der Georgenstraße von den Hausnummern 52 und 45 im Osten bis zum Malteserplatz im Westen. Die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg festgesetzte Bodenrichtwertzone 160 (Altstadt – Wohnlage mit hoher Baudichte – Geschosswohnungsbau) erstreckt sich im Wesentlichen auf die gesamte Altstadt der kreisfreien Stadt Amberg mit Ausnahme der Geschäftslagen mit mittlerer bis sehr guter Lagequalität. Die wertbildenden Merkmale des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks wie beispielsweise Verkehrsanbindung, Nahversorgung oder Freizeitwert wurden somit bei der Ableitung des Bodenrichtwerts ausreichend erfasst. Eine Anpassung bezüglich Lagequalität oder Prägung des Umfelds ist daher nicht notwendig somit.

### Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Lagequalität sowie des stabilen Bodenwertniveaus zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag sowie aller weiteren zum Wertermittlungsstichtag wertbil-

denden Merkmale ist ein Bodenwertansatz in Höhe von 350 €/m<sup>2</sup> für das gesamte Bewertungsgrundstück, erschließungsbeitragsfrei, angemessen.

## 5.5 Bewertungsgrundstück

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug misst das Bewertungsgrundstück des Wohn- und Geschäftshauses 319 m<sup>2</sup>.

## 5.6 Bodenwert

| Nr.              | Flurstück(e)                          | Nutzung          | Größe              | €/m <sup>2</sup>       | WGfZ | Wert             |
|------------------|---------------------------------------|------------------|--------------------|------------------------|------|------------------|
| I                | 976                                   | Gemischt genutzt | 319 m <sup>2</sup> | 350 €/m <sup>2</sup>   | 2,72 | 111.650 €        |
|                  |                                       |                  | 319 m <sup>2</sup> | ø 350 €/m <sup>2</sup> |      | 111.650 €        |
| <b>Bodenwert</b> |                                       |                  |                    |                        |      | <b>111.650 €</b> |
|                  | pro m <sup>2</sup> vermietbare Fläche |                  |                    |                        |      | 422 €            |
|                  | pro m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche |                  |                    |                        |      | 117 €            |

## **6 SACHWERTERMITTLUNG**

### **6.1 Systematische Darstellung**

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

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

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

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

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

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

### **6.2 Herstellungskosten**

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

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

### 6.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die anhand der vorliegenden Tekturpläne zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 und der vorliegenden Eingabepläne zum Umbau, Modernisierung der Toiletten- und Küchenanlage eines Restaurants vom 08.04.1998 und zum Neubau eines Unterstellplatzes vom 02.11.2010, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Nutzflächenberechnung und Berechnung des unbauten Raumes zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 und zum Neubau eines Unterstellplatzes ohne Datum sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelte Brutto-Grundfläche des Wohn- und Geschäftshauses beträgt ca. 949 m<sup>2</sup>. Die Brutto-Grundfläche des Unterstellplatzes beträgt ca. 9 m<sup>2</sup> (siehe Anhang I – Flächenberechnung).

### 6.4 Ansätze der Normalherstellungskosten, Außenanlagen und Baunebenkosten

#### 6.4.1 Normalherstellungskosten gemäß NHK 2010

##### Normalherstellungskosten nach Gebäudetyp und Ausstattungsstandard

Gemäß NHK 2010 ist das Bewertungsobjekt dem Gebäudetyp 5.1 (Wohnhäuser mit Mischnutzung) zuzuordnen. Bezüglich des Ausstattungsstandards ist das Gebäude unter Berücksichtigung der angenommenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Stufe 3 einzuordnen. Nach den NHK 2010 ergibt sich somit ein Normalherstellungskostenansatz in Höhe von 860 €/m<sup>2</sup> BGF.

Gemäß NHK 2010 ist der Unterstellplatz dem Gebäudetyp 16.1 (Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager) zuzuordnen. Bezüglich des Ausstattungsstandards ist der Unterstellplatz in Stufe 3 einzuordnen. Nach den NHK 2010 ergibt sich somit ein Normalherstellungskostenansatz in Höhe von 350 €/m<sup>2</sup> BGF.

##### Baupreisindex

Der durch das deutsche statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (2021 = 100) wurde zum 1. Quartal 2025 mit 1,326 veröffentlicht. Auf das Basisjahr 2010 bezogen entspricht dies einem Baupreisindex (2010 = 100) von 1,8729 (132,6 / 70,8 = 1,8729).

##### Indexierte Normalherstellungskosten 2010

*Gebäudetyp 5.1 (Wohnhäuser mit Mischnutzung)*

$$860 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \times \quad 1,8729 \quad = \quad 1.611 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

**rd. 1.610 €/m<sup>2</sup> BGF**

*Gebäudetyp 16.1 (Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager)*

$$350 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \times \quad 1,8729 \quad = \quad 656 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

**rd. 655 €/m<sup>2</sup> BGF**

#### 6.4.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden nach angenommener Instandsetzung nach Erfahrungswerten mit 3,0 % der alterswertgeminderten Normalherstellungskosten angesetzt.

#### 6.4.3 Baunebenkosten

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

#### 6.5 **Regionalfaktor**

Nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der Regionalfaktor ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Amberg wurden keine Regionalfaktoren ermittelt. Gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind daher in dieser Wertermittlung Regionalfaktoren nicht zu berücksichtigen.

#### 6.6 **Alterswertminderungsfaktor**

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

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

Nach Anlage I der ImmoWertV 2021 liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern mit Mischnutzung bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bei 80 Jahren.

Aufgrund der Konzeption und Bauweise des Gebäudes und des Baujahres sowie der ausgeübten Nutzung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses 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 rechnerischen Gebäudealter von 42 Jahren ( $2025 - 1983 = 42$  Jahre) ergibt sich eine vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer von 38 Jahren ( $80 \text{ Jahre} - 42 \text{ Jahre} = 38 \text{ Jahre}$ ). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, den bis zum Wertermittlungsstichtag bereits erfolgten Instandsetzungen und Modernisierungen gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 anhand eines kleineren bis durchschnittlichen Modernisierungsgrades nach den bis zum Wertermittlungsstichtag bereits erfolgten Instandsetzungen und Modernisierungen mit 45 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der modifizierten Restnutzungsdauer von 45 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der bis zum Wertermittlungsstichtag bereits erfolgten Instandsetzungen und Modernisierungen ein fiktives Gebäudealter von 35 Jahren ( $80 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre} = 35 \text{ Jahre}$ ). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr 1990 ( $2025 - 35 \text{ Jahre} = 1990$ ). Der Alterswertminderungsfaktor beträgt somit  $0,5625$  ( $45 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,5625$ ). Die

Restnutzungsdauer des Unterstellplatzes beträgt aufgrund des baulichen Zusammenhangs ebenfalls 45 Jahre.

## **6.7 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor**

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

Gemäß § 39 ImmoWertV 2021 ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor, der das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert angibt und nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird, auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023/2024 für Wohn- und Geschäftshäuser keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

Gemäß eigenen Kaufpreisauswertungen von Vergleichspreisen für Wohn- und Geschäftshäuser in der Altstadt der kreisfreien Stadt Amberg aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg liegen die Sachwertfaktoren für vergleichbare Wohn- und Geschäftshäuser in der Altstadt der kreisfreien Stadt Amberg in einer Spanne von 0,70 bis 1,10.

Nach den Merkmalen des Bewertungsobjekts wird ein Marktanpassungszuschlag in Höhe von 10 %, dies entspricht einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 1,10, gewählt.

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

## **6.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

#### Instandhaltungs- und Modernisierungstau

Das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem insgesamt durchschnittlich gepflegten und instand gehaltenen Zustand. Das Wohn- und Geschäftshaus entspricht zudem baujahrestypisch nur teilweise den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz. Neben den durch den täglichen Gebrauch entstandenen generellen Abnutzungserscheinungen, die im Rahmen der üblichen Instandhaltung zu beseitigen sind, waren bei der Ortsbeachtung mit Ausnahme des Instandsetzungsbedürftigen Hauseingangstüren und erneuerungsbedürftiger Dachliegefenster im Spitzboden keine nennenswerten Schäden und Mängel erkennbar.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgrund eines Instandhaltungs- oder Modernisierungstaus sind in der Wertermittlung dementsprechend nicht zu berücksichtigen.

## 6.9 Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)

| Nr.  | Gebäudebezeichnung      | Baujahr | GND | RND | Anzahl / Einheit | €/Einheit | Neuwert     | Alterswert-<br>minderungsfaktor | Zeitwert  |   |                    |           |
|--|-------------------------|---------|-----|-----|------------------|-----------|-------------|---------------------------------|-----------|---|--------------------|-----------|
| 1  | Wohn- und Geschäftshaus | 1983    | 80  | 45  | 949 m² BGF       | 1.610 €   | 1.527.890 € | 0,5625                          | 859.438 € |   |                    |           |
| 2  | Unterstellplatz         | 2011    | 80  | 45  | 9 m² BGF         | 655 €     | 5.895 €     | 0,5625                          | 3.316 €   |   |                    |           |
|  |                         |         |     |     | 958 m² BGF       |           | 1.533.785 € | 0,5625                          | 862.754 € |   |                    |           |
| Außenanlagen und besondere Bauteile  |                         |         |     |     |                  |           | 862.754 €   | x                               | 3%        | = | 25.883 €           |           |
| <b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten</b>                   |                         |         |     |     |                  |           | 862.754 €   | +                               | 25.883 €  | = | <b>888.637 €</b>   |           |
| Bodenwert Grundstück   |                         |         |     |     |                  |           |             |                                 |           |   |                    | 111.650 € |
| <b>Vorläufiger Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)</b>                             |                         |         |     |     |                  |           | 888.637 €   | +                               | 111.650 € | = | <b>1.000.287 €</b> |           |
| Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor  |                         |         |     |     |                  |           |             |                                 |           |   |                    | 1,10      |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet</b> |                         |         |     |     |                  |           | 1.000.287 € | x                               | 1,10      | = | <b>1.100.316 €</b> |           |
| Rundung  |                         |         |     |     |                  |           |             |                                 |           |   |                    | -316 €    |
| <b>Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)</b>   |                         |         |     |     |                  |           | 1.100.316 € | /                               | 316 €     | = | <b>1.100.000 €</b> |           |
| <b>der Sachwert entspricht</b>   |                         |         |     |     |                  |           |             |                                 |           |   |                    |           |
| pro m² vermietbare Fläche  |                         |         |     |     |                  |           |             |                                 |           |   |                    | 1.564 €   |
| pro m² Brutto-Grundfläche  |                         |         |     |     |                  |           |             |                                 |           |   |                    | 1.148 €   |

## **7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG**

### **7.1 Systematische Darstellung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7.2 Mietverhältnisse / Ist-Miete**

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Wohn- und Geschäftshaus mit Ausnahme des Untergeschosses eigengenutzt.

Laut mündlicher Auskunft eines der Eigentümer ist die Diskothek im Untergeschoss zu einem monatlichen Mietzins in Höhe von 1.500 € zzgl. MwSt., d.s. 5,81 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche, unbefristet vermietet.

In der Wertermittlung wird unterstellt, dass der Mieter neben der Netto-Kaltmiete die Betriebskosten im Sinne der II. BV zu tragen hat.

Die Nutzfläche des Wohn- und Geschäftshauses liegt gemäß Berechnung anhand der vorliegenden Tekturpläne zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 und der vorliegenden Eingabepläne zum Umbau, Modernisierung der Toiletten- und Küchenanlage eines Restaurantes vom 08.04.1998, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Nutzflächenberechnung zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 sowie der Eindrücke vor Ort näherungsweise bei gerundet 439 m<sup>2</sup> und unterteilt sich in ca. 257,96 m<sup>2</sup> auf die Diskothek im Untergeschoss und in ca. 181,02 m<sup>2</sup> auf das Restaurant im Erdgeschoss. Die Wohnfläche des Wohn- und Geschäftshauses liegt gemäß Berechnung anhand der vorliegenden Tekturpläne zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 und der vorliegenden Eingabepläne zum Umbau, Modernisierung der Toiletten- und Küchenanlage eines Restaurantes vom 08.04.1998, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Nutzflächenberechnung zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 sowie der Eindrücke vor Ort näherungsweise bei gerundet 264 m<sup>2</sup> und unterteilt sich in ca. 151,22 m<sup>2</sup> auf die Wohnung im Obergeschoss und in ca. 113,21 m<sup>2</sup> auf die Wohnung im Dachgeschoss (siehe Anhang I – Flächenberechnung).

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt im Erdgeschoss über ein Restaurant mit nach Augenschein insgesamt ca. 90 Sitzplätzen. Nach mündlicher Auskunft der Sondernutzungsabteilung der Stadt Amberg (Herr Feder, Tel. 09621/10-1100) vom 09.10.2025 ist zum Wertermittlungsstichtag zwischen dem 01.05. und 31.10. eines Jahres eine Grundstücksfläche von 34 m<sup>2</sup> auf städtischem Grund vor dem Bewertungsobjekt zu einer monatlichen Gebühr in Höhe von 3,0 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, d.s. 102 € pro Monat bzw. 612 € pro Jahr, genehmigt. Bei der Ortsbesichtigung am 12.09.2024 waren augenscheinlich 36 Sitzplätze auf dem städtischen Grund vor dem Bewertungsobjekt 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 Gastronomiebetriebe

Für Gastronomiebetriebe werden für die Stadt Amberg keine flächendeckenden bzw. detaillierten Marktdaten veröffentlicht.

Gemäß Gewerberaum-Mietspiegel Ostbayern 2023 der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim liegen die marktüblich erzielbaren Mieten für Ladenflächen in guter Innenstadtlage der Stadt Amberg in einer Spanne von 7,00 €/m<sup>2</sup> bis 20,00 €/m<sup>2</sup> und am häufigsten bei 10,00 €/m<sup>2</sup>.

Laut Betriebsvergleich für die Hotellerie und Gastronomie in Bayern 2022 des Deutschen Wirtschaftswissenschaftlichen Instituts für Fremdenverkehr e.V. an der Universität München betrug im Jahr 2020 der durchschnittliche Betriebsertrag von mittelgroßen Speisewirtschaften in Bayern 12,60 € netto je Sitzplatz und Tag. Als Orientierungswert werden 14,40 € netto je Sitzplatz und Tag genannt. Der Pachtsatz betrug im Jahr 2020 durchschnittlich 6,7 % des Betriebsertrags. Als Orientierungswert wird ein Pachtsatz in Höhe von 6,1 % des Betriebsertrags genannt.

Somit ergibt sich für das Restaurant im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts bei ca. 90 Sitzplätzen sowie ca. 36 Sitzplätzen im Freien im Sommer unter Berücksichtigung der Öffnungszeiten des Restaurants wöchentlich von Dienstag bis Sonntag und der Dauer der jeweiligen Schanksaison der in Bayern potentielle durchschnittliche jährliche Betriebsertrag wie folgt:

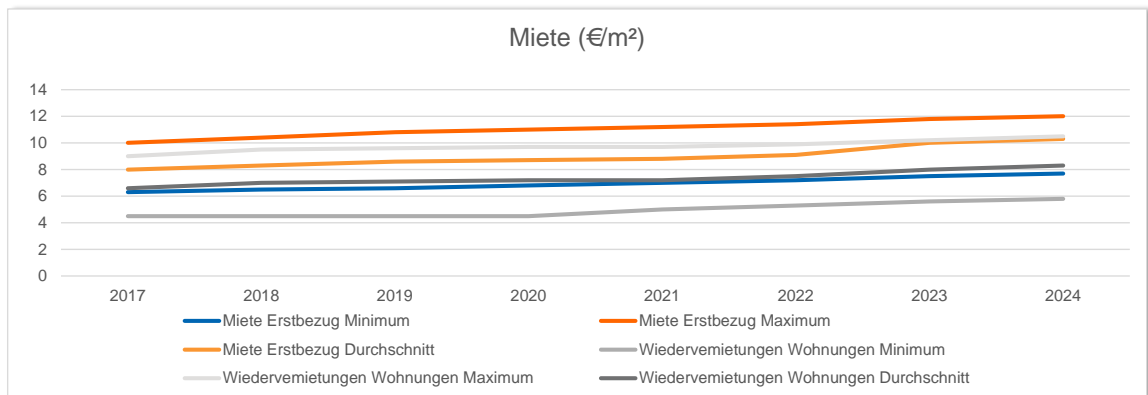
|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| 90 Sitzplätze x 14,40 €/Sitzplatz und Tag x 310 Tage        | = | 401.760 €       |
| 36 Sitzplätze x 14,40 €/Sitzplatz und Tag x 155 Tage x 25 % | = | <u>20.088 €</u> |
|   |   | 421.848 €       |

Entsprechend dem Orientierungswert für den Pachtsatz in Höhe von 6,1 % des Betriebsertrags ergibt sich somit eine marktübliche Jahrespacht in Höhe von ca. 25.733 € (421.848 € x 0,061 = 25.733 €). Dies entspricht bei 181,02 m<sup>2</sup> Nutzfläche einer monatlichen Pacht in Höhe von rund 11,85 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche (25.733 €/Jahr / 12 Monate/Jahr / 181,02 m<sup>2</sup> Nutzfläche = 11,85 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche).

Für Diskotheken werden allgemein keine flächendeckenden bzw. detaillierten Marktdaten veröffentlicht. Erfahrungsgemäß liegen die Mieten von Ladenlokalen in Untergeschossen in etwa 50 % unterhalb der Mieten von Ladenlokalen in Erdgeschossen.

#### 7.3.2 Markt für Wohnungen

Laut RIWIS Kreisreport für die Stadt Amberg der bulwiengesa AG vom 26.03.2025 lagen bei Wiedervermietungen im Jahr 2024 die erzielbaren Mieten von Wohnungen in der Stadt Amberg in einer Spanne von 5,80 €/m<sup>2</sup> bis 10,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielbare Miete lag bei 8,30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In Neubauten lagen im Jahr 2024 die Wohnungsmieten in einer Spanne von 7,70 €/m<sup>2</sup> bis 12,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielbare Miete lag in Neubauten bei 10,30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Quelle: RIWIS Kreisreport für die Stadt Amberg der bulwiengesa AG vom 26.03.2025

Laut Preisspiegel Wohnimmobilien Bayern des IVD Instituts vom Herbst 2024 wurden für Bestandswohnungen in der Stadt Amberg durchschnittliche Mieten in Höhe von 9,00 €/m<sup>2</sup> bei einem mittleren Wohnwert, in Höhe von 10,00 €/m<sup>2</sup> bei einem guten Wohnwert und in Höhe von 12,50 €/m<sup>2</sup> bei einem sehr guten Wohnwert erzielt. m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einem guten Wohnwert erzielt. Der durchschnittliche Wohnwert ist gekennzeichnet durch eine „Normalausstattung“ (zentrale Heizungsanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung). Die Wohnungen liegen allerdings in Allgemeinen Wohngebieten mit gemischter Bevölkerungsstruktur. Als guter Wohnwert gilt hierbei gehobener Durchschnitt. Diese Wohnungen liegen in einem reinen Wohngebiet mit ruhiger Wohnlage. Die Wohnungen sind neuzeitlich ausgestattet und befinden sich in einem guten Zustand. Der sehr gute Wohnwert wird durch ein hochwertiges Objekt mit erstklassiger Ausstattung in sehr guter Wohnlage definiert.

Gemäß Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnungsmieten in der kreisfreien Stadt Amberg mit Stand I/2024 lagen die Wohnungsmieten von Wohnungen mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden, je nach Ausstattung und Lage in einer Spanne von 6,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis 12,90 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für Wohnungen in durchschnittlicher Wohnlage lagen die Wohnungsmieten bei 7,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung und bei 8,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei guter Ausstattung. Für Wohnungen in guter Wohnlage lagen die Wohnungsmieten bei 9,10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung und bei 9,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei guter Ausstattung.

Laut Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut liegen im Jahr 2025 die Wohnungsmieten in der Stadt Amberg in einer Spanne von 6,00 €/m<sup>2</sup> bis 15,00 €/m<sup>2</sup> und im Durchschnitt bei 9,45 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### 7.3.3 Mieteinschätzung

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Instandhaltungszustandes und des zweckmäßigen Ausstattungsgrades sowie des insgesamt durchschnittlichen Wohn- und Nutzwerts des Wohn- und Geschäftshauses, der Größen der Mieteinheiten, der durchschnittlichen Geschäftslage und guten und zentralen Wohnlage sowie aller weiteren wertbildenden Merkmale wird für die Ertragswertermittlung ein monatlicher Mietzins in Höhe von 11,85 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche für die Gastronomieflächen des eigengenutzten Restaurants im Erdgeschoss sowie in Höhe des vertraglich vereinbarten Mietzinses der Diskothek im Untergeschoss in Höhe von 5,81 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss als zum Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbar erachtet. Für die beiden eigengenutzten Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss wird ein monatlicher Mietzins in Höhe von 9,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als zum Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbar eingeschätzt.

## **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 01.01.2025 sowie nach Erfahrungssätzen von Objekten mit vergleichbarer Größe wird für den Verwaltungsaufwand der gewerblich genutzten Flächen ein Ansatz in Höhe von 3,0 % des gewerblichen Jahresrohertrags und für den Verwaltungsaufwand der beiden Wohnungen ein Ansatz in Höhe von 359 € pro Jahr und Wohnung 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 des durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Wohn- und Geschäftshauses sowie des in der Ertragswertermittlung angesetzten Mietniveaus wird nach den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit Stand 01.01.2025 für die Mietfläche ein Instandhaltungskostenansatz in Höhe von 14,00 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche 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 liegt das Mietausfallwagnis bei Wohnnutzung bei 2,0 % der Nettokaltmiete und bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung bei 4,0 % der Nettokaltmiete. Das Mietausfallwagnis vergleichbarer Wohn- und Geschäftshäuser in der Stadt Amberg liegt in der Regel in einer Spanne von 2,0 % bis 4,0 %.

Unter Berücksichtigung der Lage und Verkehrsanbindung, der Qualität der Gebäudeausstattung sowie der angesetzten Mieten ist für die gewerblich genutzten Flächen ein Mietausfallwagnis in Höhe von 4,0 % und für die Wohnungen ein Mietausfallwagnis in Höhe von 2,0 % 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 die Nutzer umgelegt werden. Entsprechend wird angenommen, dass bei einem potentiellen Erwerber keine Betriebs- oder Heizkosten verbleiben.

#### 7.5 **Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz**

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

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

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

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

##### Liegenschaftszinssätze der Fachliteratur

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

##### *Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)*

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

##### *Liegenschaftszinssätze des IVD*

Der Immobilienverband Deutschland IVD nennt in seinem IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 folgende mittlere Spanne marktüblicher Liegenschaftszinssätze (Stand: Januar 2024):

Wohn- und Geschäftshäuser, 20-80 % Gewerbeflächenanteil 4,0 % bis 7,5 %

Gemäß eigenen Kaufpreisauswertungen von Vergleichspreisen für Wohn- und Geschäftshäuser in der kreisfreien Stadt Amberg aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg liegen zum Wertermittlungsstichtag die Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Wohn- und Geschäftshäuser in vergleichbaren Lagen der kreisfreien Stadt Amberg in einer Spanne von 4,0 % und 5,5 % sowie im Durchschnitt bei 5,0 %.

#### angemessener Liegenschaftszinssatz

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Instandhaltungszustandes und des zweckmäßigen Ausstattungsgrades sowie des insgesamt durchschnittlichen Wohn- und Nutzwerts des Wohn- und Geschäftshauses, den für die Wertermittlung angesetzten, marktüblichen Mieten, der durchschnittlichen Geschäftslage und guten und zentralen Wohnlage sowie der guten Verkehrsanbindung und der sehr guten Nahversorgung wird bei der zum Stichtag aktuellen Marktlage ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,5 % angesetzt.

### **7.6 Restnutzungsdauer**

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

Nach Anlage I der ImmoWertV 2021 liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern mit Mischnutzung bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bei 80 Jahren.

Aufgrund der Konzeption und Bauweise des Gebäudes und des Baujahres sowie der ausgeübten Nutzung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses 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 rechnerischen Gebäudealter von 42 Jahren ( $2025 - 1983 = 42$  Jahre) ergibt sich eine vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer von 38 Jahren ( $80 \text{ Jahre} - 42 \text{ Jahre} = 38 \text{ Jahre}$ ). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, den bis zum Wertermittlungsstichtag bereits erfolgten Instandsetzungen und Modernisierungen gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 anhand eines kleineren bis durchschnittlichen Modernisierungsgrades nach den bis zum Wertermittlungsstichtag bereits erfolgten Instandsetzungen und Modernisierungen mit 45 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der modifizierten Restnutzungsdauer von 45 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der bis zum Wertermittlungsstichtag bereits erfolgten Instandsetzungen und Modernisierungen ein fiktives Gebäudealter von 35 Jahren ( $80 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre} = 35 \text{ Jahre}$ ). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr 1990 ( $2025 - 35 \text{ Jahre} = 1990$ ).

## 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.

### Instandhaltungs- und Modernisierungstau

Das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem insgesamt durchschnittlich gepflegten und instand gehaltenen Zustand. Das Wohn- und Geschäftshaus entspricht zudem baujahrestypisch nur teilweise den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz. Neben den durch den täglichen Gebrauch entstandenen generellen Abnutzungserscheinungen, die im Rahmen der üblichen Instandhaltung zu beseitigen sind, waren bei der Ortsbesichtigung mit Ausnahme des instandsetzungsbedürftigen Hauseingangstüren und erneuerungsbedürftiger Dachliegefenster im Spitzboden keine nennenswerten Schäden und Mängel erkennbar.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgrund eines Instandhaltungs- oder Modernisierungstaus sind in der Wertermittlung dementsprechend nicht zu berücksichtigen.

### Gebühr zur Nutzung der Freischankfläche auf städtischem Grund

Nach mündlicher Auskunft der Sondernutzungsabteilung der Stadt Amberg (Herr Feder, Tel. 09621/10-1100) vom 09.10.2025 ist zum Wertermittlungsstichtag zwischen dem 01.05. und 31.10. eines Jahres eine Grundstücksfläche von 34 m<sup>2</sup> auf städtischem Grund vor dem Bewertungsobjekt zu einer monatlichen Gebühr in Höhe von 3,0 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, d.s. 102 € pro Monat bzw. 612 € pro Jahr, genehmigt.

Der Barwert der zu entrichtenden Gebühr zur Nutzung der Freischankfläche auf städtischem Grund errechnet sich unter Berücksichtigung des dem Objektcharakter zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag angemessenen Kapitalisierungszinssatzes in Höhe von 4,5 % über die Restnutzungsdauer von 45 Jahren mit einem Barwertfaktor in Höhe von 17,77 zu 11.726 € (34 m<sup>2</sup> x 3,0 €/m<sup>2</sup> pro Monat x 6 Monate x 19,16 = 11.726 €) und ist entsprechend im Ertragswert wertmindernd zu berücksichtigen.

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

## 7.8 Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)

| Nr.   | Nutzung   | Anzahl/Einheit        | €/Einheit   | €/Monat    | €/Einheit             | €/Monat    | €/Einheit  | €/Monat    |                    |
|---|---|-----------------------|---|------------|-----------------------|------------|------------|------------|--------------------|
|   |   |                       | IST   | IST        | MARKT                 | MARKT      | ANSATZ     | ANSATZ     |                    |
| 1   | Diskothek vermietet   | 257,96 m <sup>2</sup> | 5,81 €  | 1.500,00 € | 5,81 €                | 1.500,00 € | 5,81 €     | 1.500,00 € |                    |
| 2   | Restaurant eigengenutzt   | 181,02 m <sup>2</sup> | 0,00 €  | 0,00 €     | 11,85 €               | 2.145,09 € | 11,85 €    | 2.145,09 € |                    |
| 3   | Wohnen eigengenutzt   | 264,43 m <sup>2</sup> | 0,00 €  | 0,00 €     | 9,00 €                | 2.379,87 € | 9,00 €     | 2.379,87 € |                    |
|   | Mietflächen vermietet gesamt  | 257,96 m <sup>2</sup> | ø 5,81 €  | 1.500,00 € | ø 5,81 €              | 1.500,00 € | ø 5,81 €   | 1.500,00 € |                    |
|   | Mietflächen eigengenutzt gesamt   | 445,45 m <sup>2</sup> | ø 0,00 €  | 0,00 €     | ø 10,16 €             | 4.524,96 € | ø 10,16 €  | 4.524,96 € |                    |
|   |   |                       |   | 1.500,00 € |                       | 6.024,96 € |            | 6.024,96 € |                    |
| <b>Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag - Gewerbe</b>        |   |                       |   |            | 12                    | x          | 3.645,09 € | =          | <b>43.741 €</b>    |
| <b>Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag - Wohnen</b>         |   |                       |   |            | 12                    | x          | 2.379,87 € | =          | <b>28.558 €</b>    |
| <b>Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag</b>                  |   |                       |   |            | 12                    | x          | 6.024,96 € | =          | <b>72.300 €</b>    |
| <b>abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten</b>        |   |                       |   |            |                       |            |            |            |                    |
|   | Instandhaltung Gewerbeflächen   |                       | 14,00 €/m <sup>2</sup>  | x          | 438,98 m <sup>2</sup> | =          | -6.146 €   |            |                    |
|   | Instandhaltung Wohnflächen  |                       | 14,00 €/m <sup>2</sup>  | x          | 264,43 m <sup>2</sup> | =          | -3.702 €   |            |                    |
|   | Verwaltung Gewerbe  |                       | 3,0%  | x          | 43.741 €              | =          | -1.312 €   |            |                    |
|   | Verwaltung Wohnen   |                       | 312 €/Stk.  | x          | 2 Stk.                | =          | -624 €     |            |                    |
|   | Mietausfallwagnis Gewerbe   |                       | 4,0%  | x          | 43.741 €              | =          | -1.750 €   |            |                    |
|   | Mietausfallwagnis Wohnen  |                       | 2,0%  | x          | 28.558 €              | =          | -571 €     |            |                    |
|   | Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten gesamt                                |                       |   |            |                       |            | -14.105 €  |            |                    |
| <b>die Bewirtschaftungskosten entsprechen</b>                   |   |                       | 19,51 % des marktüblichen Rohertrages p.a.<br>rd. 20,05 €/m <sup>2</sup> Mietfläche |            |                       |            |            |            |                    |
| <b>Jahresreinertrag</b>   |   |                       |   |            | 72.299 €              | .          | 14.105 €   | =          | <b>58.194 €</b>    |
| <b>abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (rentierlicher Anteil)</b> |   |                       |   |            | 111.650 €             | x          | 4,50%      | =          | -5.024 €           |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>                  |   |                       |   |            | 58.194 €              | .          | 5.024 €    | =          | <b>53.170 €</b>    |
|   | Restnutzungsdauer   |                       |   |            | 45 Jahre              |            |            |            |                    |
|   | Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz                              |                       |   |            | 4,50%                 |            |            |            |                    |
|   | Rentenbarwertfaktor   |                       |   |            | 19,16                 |            |            |            |                    |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>                        |   |                       |   |            | 53.170 €              | x          | 19,16      | =          | <b>1.018.737 €</b> |
| Bodenwert Grundstück  |   |                       |   |            |                       |            |            |            | 111.650 €          |
| <b>Vorläufiger Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)</b> |   |                       |   |            | 1.018.737 €           | +          | 111.650 €  | =          | <b>1.130.387 €</b> |
| <b>abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> |   |                       |   |            |                       |            |            |            |                    |
|   | Wertminderung für Gebühr zur Nutzung der Freischankfläche auf städtischem Grund |                       |   |            |                       | =          | -11.726 €  |            |                    |
| <b>Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet</b>  |   |                       |   |            | 1.130.387 €           | .          | 11.726 €   | =          | <b>1.118.661 €</b> |
| Rundung   |   |                       |   |            |                       |            |            |            | -18.661 €          |
| <b>Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)</b>             |   |                       |   |            | 1.118.661 €           | .          | 18.661 €   | =          | <b>1.100.000 €</b> |
| <b>der Ertragswert entspricht</b>                               |   |                       |   |            |                       |            |            |            |                    |
|   | pro m <sup>2</sup> vermietbare Fläche   |                       |   |            |                       |            |            | 1,564 €    |                    |
|   | Vervielfältiger bezogen auf den marktüblichen Rohertrag p.a.                    |                       |   |            |                       |            |            | 15,21      |                    |

## 8 ZUBEHÖR

Die im Restaurant im Erdgeschoss vorhandene Gastronomieküche und Getränketheke sowie die vorhandenen Tische mit Bestuhlung sind als Zubehör zu beurteilen.

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

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

Der Zeitwert des Zubehörs ergibt sich anhand der visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung zu ca. 25.000 € für die Gastronomieküche, zu ca. 5.000 € für die Getränketheke und zu ca. 10.000 € für die vorhandenen Tische mit Bestuhlung.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Wert des Zubehörs im Restaurant im Erdgeschoss des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Georgenstraße 66, 92224 Amberg, zum 03.04.2025 geschätzt mit insgesamt:

**40.000 €**

(in Worten: Vierzigtausend Euro)

## **9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**

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

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

### **9.2 Verkehrswert (Marktwert)**

Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes werden vergleichbare Objekte anhand ihrer Ertragspotentiale bewertet und gehandelt. Der Verkehrswert (Marktwert) wird entsprechend aus dem Ertragswert in Höhe von 1.118.661 € abzüglich 18.661 € Rundung abgeleitet. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht notwendig, die wertbildenden Parameter wurden im Rahmen der Wertermittlung ausreichend erfasst.

Die Ertragswertermittlung des Wohn- und Geschäftshauses erfolgte anhand der für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag als marktüblich erzielbar eingeschätzten Miete unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag vertraglich vereinbarten Miete sowie des zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Objektzustandes.

Das Bewertungsobjekt ist zu dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert) normal verkäuflich. Die Vermietbarkeit wird als gut eingeschätzt. Die Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen der Nutzungskonzeption gegeben.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Georgenstraße 66, 92224 Amberg, zum 03.04.2025 bemessen mit:

**1.100.000 €**

(in Worten: Eine Million Einhunderttausend Euro)

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht 1.564 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bzw. 2.469 €/m<sup>2</sup> oberirdische Wohn- und Nutzfläche und dem 15,21-fachen der marktüblichen Jahresnettomiete. Die Vergleichszahlen liegen im üblichen Bereich vergleichbarer Objekte.

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

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer I eine Grunddienstbarkeit in Form eines Regenwasser- und Abwasserkanalrechts zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des östlichen Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 970 der Gemarkung Amberg eingetragen.

Laut dem Kaufvertrag URNr. 2898/82 II des Notars Tilmann Herbolzheimer, Amberg, vom 02.11.1982 zu der in Abteilung II des Grundbuchs unter der laufenden Nummer I eingetragenen Grunddienstbarkeit in Form eines Regenwasser- und Abwasserkanalrechts zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des östlichen Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 970 der Gemarkung Amberg verlaufen der Regenwasserabfluss und das Abwasserkanalrohr des östlichen Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 970 der Gemarkung Amberg über das Bewertungsgrundstück. Der jeweilige Eigentümer des Bewertungsgrundstücks duldet den dauernden Verbleib des Regenwasserabflusses und des Abwasserkanalrohrs auf dem Bewertungsgrundstück und hat alles zu unterlassen, was den Bestand der Leitungen in irgendeiner Weise beeinträchtigen könnte. Nach Durchführung von notwendigen Reparaturen ist auf Kosten der Benutzer der frühere Zustand an diesem Grundstück wieder herzustellen.

Eine Wertbeeinträchtigung des Bewertungsgegenstandes durch die Grunddienstbarkeit in Form eines Regenwasser- und Abwasserkanalrechts ist nicht feststellbar, da mit dem Recht weder konkrete Nutzungseinschränkungen noch Ertragsminderungen verbunden sind. Die Grunddienstbarkeit in Form eines Regenwasser- und Abwasserkanalrechts wird als wertneutral angenommen.

Als Erinnerungswert der zum Wertermittlungsstichtag in Abteilung II des Grundbuchs unter der laufenden Nummer I eingetragenen Grunddienstbarkeit in Form eines Regenwasser- und Abwasserkanalrechts zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des östlichen Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 970 der Gemarkung Amberg des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Georgenstraße 66, 92224 Amberg, wird zum 03.04.2025 ein Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 ZVG vorgeschlagen mit:

**500 €**

(in Worten: Fünfhundert Euro)

Amberg, den 14.01.2026

---

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

## ANHANG I: FLÄCHENBERECHNUNG

Die Brutto-Grundfläche (BGF), die Grundfläche (GR) und die Geschossfläche (GF) des zu bewertenden Wohn- und Geschäftshauses wurden anhand der vorliegenden Tekturpläne zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 und der vorliegenden Eingabepäne zum Umbau, Modernisierung der Toiletten- und Küchenanlage eines Restaurantes vom 08.04.1998 und zum Neubau eines Unterstellplatzes vom 02.11.2010, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Nutzflächenberechnung und Berechnung des Umbauten Raumes zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 und zum Neubau eines Unterstellplatzes ohne Datum sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelt.

### Brutto-Grundfläche (BGF) Wohn- und Geschäftshaus

|               |   |            |                                 |
|---------------|---|------------|---------------------------------|
| Untergeschoss | 319,00 m <sup>2</sup>   | =          | 319,0 m <sup>2</sup>            |
| Erdgeschoss   | $\frac{1}{2} \times (13,10 \text{ m} + 13,70 \text{ m}) \times 14,99 \text{ m} + 5,49 \text{ m} \times 1,75 \text{ m}$<br>+ $\frac{1}{2} \times 4,825 \text{ m} \times 2,20 \text{ m} + \frac{1}{2} \times 9,00 \text{ m} \times 3,20 \text{ m}$<br>$\frac{1}{2} \times 7,25 \text{ m} \times 5,49 \text{ m}$ | =          | 250,1 m <sup>2</sup>            |
| Obergeschoss  | $\frac{1}{2} \times (13,10 \text{ m} + 13,70 \text{ m}) \times 14,99 \text{ m}$<br>+ $\frac{1}{2} \times 2,20 \text{ m} \times 4,625 \text{ m} \text{ ./. } 4,135 \text{ m} \times 0,875 \text{ m}$   | =          | 202,3 m <sup>2</sup>            |
| Dachgeschoss  | $\frac{1}{2} \times (13,10 \text{ m} + 13,70 \text{ m}) \times 14,99 \text{ m}$<br>./.. 3,235 m x 7,25 m  | =          | <u>177,4 m<sup>2</sup></u>      |
|               |   |            | 948,8 m <sup>2</sup>            |
|               |   | <b>rd.</b> | <b><u>949 m<sup>2</sup></u></b> |

### Brutto-Grundfläche (BGF) Unterstellplatz

|             |                 |            |                               |
|-------------|-----------------|------------|-------------------------------|
| Erdgeschoss | 2,00 m x 4,49 m | =          | <u>9,0 m<sup>2</sup></u>      |
|             |                 |            | 9,0 m <sup>2</sup>            |
|             |                 | <b>rd.</b> | <b><u>9 m<sup>2</sup></u></b> |

### Grundfläche (GR)

|                             |   |            |                                 |
|-----------------------------|---|------------|---------------------------------|
| Erdgeschoss WGH             | $\frac{1}{2} \times (13,10 \text{ m} + 13,70 \text{ m}) \times 14,99 \text{ m} + 5,49 \text{ m} \times 1,75 \text{ m}$<br>+ $\frac{1}{2} \times 4,825 \text{ m} \times 2,20 \text{ m} + \frac{1}{2} \times 9,00 \text{ m} \times 3,20 \text{ m}$<br>$\frac{1}{2} \times 7,25 \text{ m} \times 5,49 \text{ m}$ (wie BGF) | =          | 250,1 m <sup>2</sup>            |
| Erdgeschoss Unterstellplatz | 2,00 m x 4,49 m (wie BGF)   | =          | <u>9,0 m<sup>2</sup></u>        |
|                             |   |            | 259,1 m <sup>2</sup>            |
|                             |   | <b>rd.</b> | <b><u>259 m<sup>2</sup></u></b> |

### Grundflächenzahl (GRZ)

|  |   |            |                    |
|--|---|------------|--------------------|
|  | 259 m <sup>2</sup> / 319 m <sup>2</sup> | =          | 0,81               |
|  |   | <b>rd.</b> | <b><u>0,81</u></b> |

### Geschossfläche (GF)

|                  |   |            |  |
|------------------|---|------------|--|
| Erdgeschoss WGH  | $\frac{1}{2} \times (13,10 \text{ m} + 13,70 \text{ m}) \times 14,99 \text{ m} + 5,49 \text{ m} \times 1,75 \text{ m}$<br>$+ \frac{1}{2} \times 4,825 \text{ m} \times 2,20 \text{ m} + \frac{1}{2} \times 9,00 \text{ m} \times 3,20 \text{ m}$<br>$\frac{1}{2} \times 7,25 \text{ m} \times 5,49 \text{ m}$ (wie BGF) | =          | 250,1 m <sup>2</sup>                               |
| Obergeschoss WGH | $\frac{1}{2} \times (13,10 \text{ m} + 13,70 \text{ m}) \times 14,99 \text{ m} \text{ ./. } 4,135 \text{ m} \times 0,875 \text{ m}$<br>$+ \frac{1}{2} \times 2,20 \text{ m} \times 4,625 \text{ m}$ (wie BGF)   | =          | 202,3 m <sup>2</sup>                               |
| Dachgeschoss WGH | $\frac{1}{2} \times (13,10 \text{ m} + 13,70 \text{ m}) \times 14,99 \text{ m}$<br>$\text{./. } 3,235 \text{ m} \times 7,25 \text{ m}$ (wie BGF)  | =          | <u>177,4 m<sup>2</sup></u><br>629,8 m <sup>2</sup> |
|                  |   | <b>rd.</b> | <b><u>630 m<sup>2</sup></u></b>                    |

### Geschossflächenzahl (GFZ)

|  |   |            |                    |
|--|---|------------|--------------------|
|  | 630 m <sup>2</sup> / 319 m <sup>2</sup> | =          | 1,97               |
|  |   | <b>rd.</b> | <b><u>1,97</u></b> |

### 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.

|                   |   |            |  |
|-------------------|---|------------|--|
| Untergeschoss WGH | 319,00 m <sup>2</sup> ./. 7,06 m x 2,31 m ./. 2,49 m x 3,525 m<br>./. 1,25 m x 1,50 m ./. 3,135 m x 3,05 m  | =          | 282,5 m <sup>2</sup>                               |
| Erdgeschoss WGH   | $\frac{1}{2} \times (13,10 \text{ m} + 13,70 \text{ m}) \times 14,99 \text{ m} + 5,49 \text{ m} \times 1,75 \text{ m}$<br>$+ \frac{1}{2} \times 4,825 \text{ m} \times 2,20 \text{ m} + \frac{1}{2} \times 9,00 \text{ m} \times 3,20 \text{ m}$<br>$\frac{1}{2} \times 7,25 \text{ m} \times 5,49 \text{ m}$ (wie BGF) | =          | 250,1 m <sup>2</sup>                               |
| Obergeschoss WGH  | $\frac{1}{2} \times (13,10 \text{ m} + 13,70 \text{ m}) \times 14,99 \text{ m} \text{ ./. } 4,135 \text{ m} \times 0,875 \text{ m}$<br>$+ \frac{1}{2} \times 2,20 \text{ m} \times 4,625 \text{ m}$ (wie BGF)   | =          | 202,3 m <sup>2</sup>                               |
| Dachgeschoss WGH  | $(\frac{1}{2} \times (13,10 \text{ m} + 13,70 \text{ m}) \times 14,99 \text{ m}$<br>$\text{./. } 3,235 \text{ m} \times 7,25 \text{ m}) \times 75 \%$   | =          | <u>133,1 m<sup>2</sup></u><br>868,0 m <sup>2</sup> |
|                   |   | <b>rd.</b> | <b><u>868 m<sup>2</sup></u></b>                    |

### Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

|  |   |            |                    |
|--|---|------------|--------------------|
|  | 868 m <sup>2</sup> / 319 m <sup>2</sup> | =          | 2,72               |
|  |   | <b>rd.</b> | <b><u>2,72</u></b> |

### Nutzfläche

Die Nutzfläche (NF) des zu bewertenden Wohn- und Geschäftshauses wurde näherungsweise anhand der vorliegenden Tekturpläne zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 und der vorliegenden Eingabepläne zum Umbau, Modernisierung der Toiletten- und Küchenanlage eines Restaurantes vom 08.04.1998, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Nutzflächenberechnung zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 sowie der Eindrücke vor Ort ermittelt. Es wurde ein Putzabzug in Höhe von 3 % angesetzt. Die Berechnung der Nutzfläche des Restaurants im EG erfolgte näherungsweise anhand der vorliegenden Tekturpläne zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 vor Umbau und Modernisierung der Toiletten- und Küchenanlage.

#### UG

|             |  |   |  |
|-------------|--|---|--|
| Tanzcafé    | 9,16 m x 2,00 m + 13,10 m x 1,365 m<br>+ ½ x (13,10 m + 15,30 m) x 6,50 m<br>+ ½ x (15,30 m + 15,00 m) x 3,30 m<br>+ ½ x 15,00 m x 5,20 m ./. 2,875 m x 2,75 m | = | 225,40 m <sup>2</sup>                                  |
| Theke       | 4,01 m x 2,065 m   | = | 8,28 m <sup>2</sup>                                    |
| Flur        | 2,01 m x 1,36 m ./. ½ x 1,00 m x 1,00 m  | = | 2,23 m <sup>2</sup>                                    |
| WC Herren   | 3,35 m x 2,51 m + 1,725 m x 1,00 m   | = | 10,13 m <sup>2</sup>                                   |
| WC Damen    | 2,375 m x 2,26 m + 1,01 m x 1,51 m + 1,01 m x 1,625 m  | = | 8,53 m <sup>2</sup>                                    |
| Kühlraum    | 3,225 m x 2,01 m   | = | 6,48 m <sup>2</sup>                                    |
| Abstellraum | 3,01 m x 1,625 m   | = | <u>4,89 m<sup>2</sup></u>                              |
|             |  |   | 265,94 m <sup>2</sup>                                  |
| Putzabzug   | 265,94 m <sup>2</sup> x 3 %<br>265,94 m <sup>2</sup> ./. 7,98 m <sup>2</sup>   | = | <u>./. 7,98 m<sup>2</sup></u><br>257,96 m <sup>2</sup> |

#### EG

|           |   |   |  |
|-----------|---|---|--|
| Lokal     | ½ x (8,845 m + 8,70 m) x 3,875 m<br>+ ½ x (9,80 m + 9,60 m) x 5,925 m<br>+ ½ x (9,60 m + 10,655 m) x 4,46 m<br>./. 0,35 m x 0,35 m ./. 0,99 m x 0,865 m | = | 135,66 m <sup>2</sup>                                  |
| Küche     | 2,76 m x 8,445 m  | = | 23,31 m <sup>2</sup>                                   |
| Vorraum   | 1,26 m x 2,01 m   | = | 2,53 m <sup>2</sup>                                    |
| WC Damen  | ½ x 3,38 m x 2,01 m   | = | 3,40 m <sup>2</sup>                                    |
| WC Herren | ½ x (5,01 m + 2,875 m) x 5,51 m   | = | <u>21,72 m<sup>2</sup></u>                             |
|           |   |   | 186,62 m <sup>2</sup>                                  |
| Putzabzug | 186,62 m <sup>2</sup> x 3 %<br>186,62 m <sup>2</sup> ./. 5,60 m <sup>2</sup>  | = | <u>./. 5,60 m<sup>2</sup></u><br>181,02 m <sup>2</sup> |

|        |   |   |                                     |
|--------|---|---|-------------------------------------|
| Gesamt | 257,96 m <sup>2</sup> + 181,02 m <sup>2</sup> | = | 438,98 m <sup>2</sup>               |
|        |   |   | <b>rd. <u>439 m<sup>2</sup></u></b> |

### Wohnfläche

Die Wohnfläche (WF) des zu bewertenden Wohn- und Geschäftshauses wurde näherungsweise anhand der vorliegenden Tekturpläne zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 und der vorliegenden Eingabepläne zum Umbau, Modernisierung der Toiletten- und Küchenanlage eines Restaurantes vom 08.04.1998, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Nutzflächenberechnung zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 sowie der Eindrücke vor Ort ermittelt. Im Obergeschoss wurde ein Putzabzug in Höhe von 3 % angesetzt. Aufgrund des überwiegend vorgenommenen Aufmaßes wurde im Dachgeschoss auf einen Putzabzug verzichtet. Nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung wurde die Fläche

der nicht überdachten Terrassen im OG und DG mit 25 % der Grundfläche angesetzt. Die im Gebäudeschnitt dargestellten Raumhöhen wurden beachtet, indem Flächen mit einer lichten Höhe kleiner 1,0 m zu 0 %, Flächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0 m und 2,0 m zu 50 % und Flächen mit einer lichten Höhe größer 2,0 m zu 100 % angesetzt wurden. Der Grundriss im Obergeschoss weicht deutlich von der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation ab, da zwischenzeitlich ein Umbau von Büronutzung zu Wohnnutzung erfolgt ist. Aufgrund des nicht vorliegenden Grundrisses der Wohnung im Obergeschoss wurde die Wohnfläche aufgrund der Raumaufteilung mit 90 % der in der Nutzflächenberechnung zum Neubau eines Geschäftshauses vom 02.09.1982 ermittelten Bürofläche näherungsweise geschätzt.

### OG

|           |   |   |  |
|-----------|---|---|--|
| Wohnraum  | $(\frac{1}{2} \times (9,76 \text{ m} + 10,22 \text{ m}) \times 10,00 \text{ m}$<br>$+ \frac{1}{2} \times (12,76 \text{ m} + 14,66 \text{ m}) \times 4,26 \text{ m}$<br>$\text{./. } \frac{1}{2} \times 1,00 \text{ m} \times 2,01 \text{ m} \text{ ./. } 0,35 \text{ m} \times 0,35 \text{ m}$<br>$\text{./. } 0,99 \text{ m} \times 0,865 \text{ m}) \times 90 \%$ | = | 140,69 m <sup>2</sup>                                  |
| WC        | 1,98 m x 1,57 m   | = | 3,11 m <sup>2</sup>                                    |
| WC        | 1,385 m x 1,57 m  | = | <u>2,17 m<sup>2</sup></u>                              |
|           |   |   | 145,97 m <sup>2</sup>                                  |
| Putzabzug | 145,97 m <sup>2</sup> x 3 %<br>145,97 m <sup>2</sup> ./. 4,38 m <sup>2</sup>  | = | <u>./. 4,38 m<sup>2</sup></u><br>141,59 m <sup>2</sup> |
| Terrasse  | (ca. 4,825 m x ca. 1,75 m + $\frac{1}{2}$ x ca. 9,00 m x ca. 2,80 m<br>+ $\frac{1}{2}$ x ca. 7,25 m x ca. 4,825 m) x 25 %   | = | <u>9,63 m<sup>2</sup></u><br>151,22 m <sup>2</sup>     |

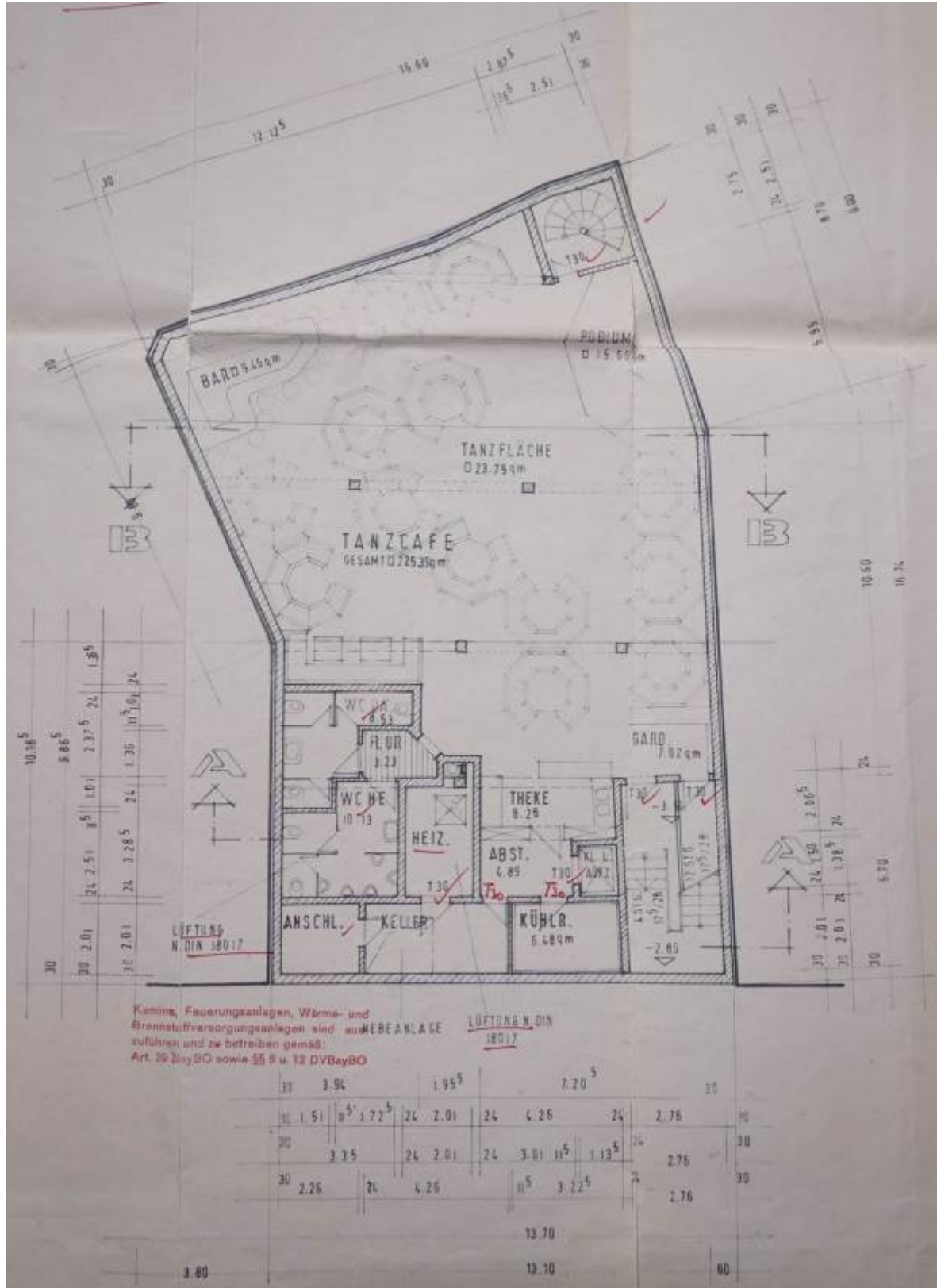
### DG

|                |   |     |  |
|----------------|---|-----|--|
| Flur mit Diele | 1,10 m x 6,97 m + 1,395 m x 1,455 m<br>+ $\frac{1}{2}$ x 0,74 m x 0,74 m                                    | =   | 9,97 m <sup>2</sup>                                |
| Wohnzimmer     | 5,495 m x 3,98 m + 0,47 m x 0,785 m<br>./. 1,235 m x 0,785 m x 50 %   | =   | 21,75 m <sup>2</sup>                               |
| Esszimmer      | 4,47 m x 6,205 m ./. ca. 4,00 m x 1,235 m x 50 %<br>./. 0,415 m x 0,15 m                                    | =   | 25,20 m <sup>2</sup>                               |
| Küche          | 2,855 m x 3,91 m + 0,675 m x 0,93 m<br>./. 0,80 m x 2,855 m x 50 %  | =   | 10,65 m <sup>2</sup>                               |
| WC             | 1,385 m x 1,38 m ./. $\frac{1}{2}$ x 0,74 m x 0,74 m  | =   | 1,64 m <sup>2</sup>                                |
| Badezimmer     | $\frac{1}{2}$ x (2,27 m + 2,51 m) x 2,385 m<br>./. ca. 0,80 m x ca. 0,30 m ./. 0,865 m x ca. 2,085 m x 50 % | =   | 4,56 m <sup>2</sup>                                |
| Schlafzimmer   | 4,01 m x 4,01 m   | =   | 16,08 m <sup>2</sup>                               |
| Kinderzimmer   | 2,27 m x 2,945 m + 0,98 m x 1,04 m<br>./. 0,94 m x 1,04 m x 50 % ./. 0,865 m x 1,70 m x 50 %                | =   | 6,48 m <sup>2</sup>                                |
| Kinderzimmer   | 2,885 m x $\frac{1}{2}$ x (4,26 m + 4,385 m)<br>./. 0,94 m x 2,885 m x 50 %                                 | =   | 11,11 m <sup>2</sup>                               |
| Terrasse       | ca. 3,235 m x ca. 7,135 m x 25 %  | =   | <u>5,77 m<sup>2</sup></u><br>113,21 m <sup>2</sup> |
| Gesamt         | 151,22 m <sup>2</sup> + 113,21 m <sup>2</sup>   | =   | 264,43 m <sup>2</sup>                              |
|                |   | rd. | <u>264 m<sup>2</sup></u>                           |

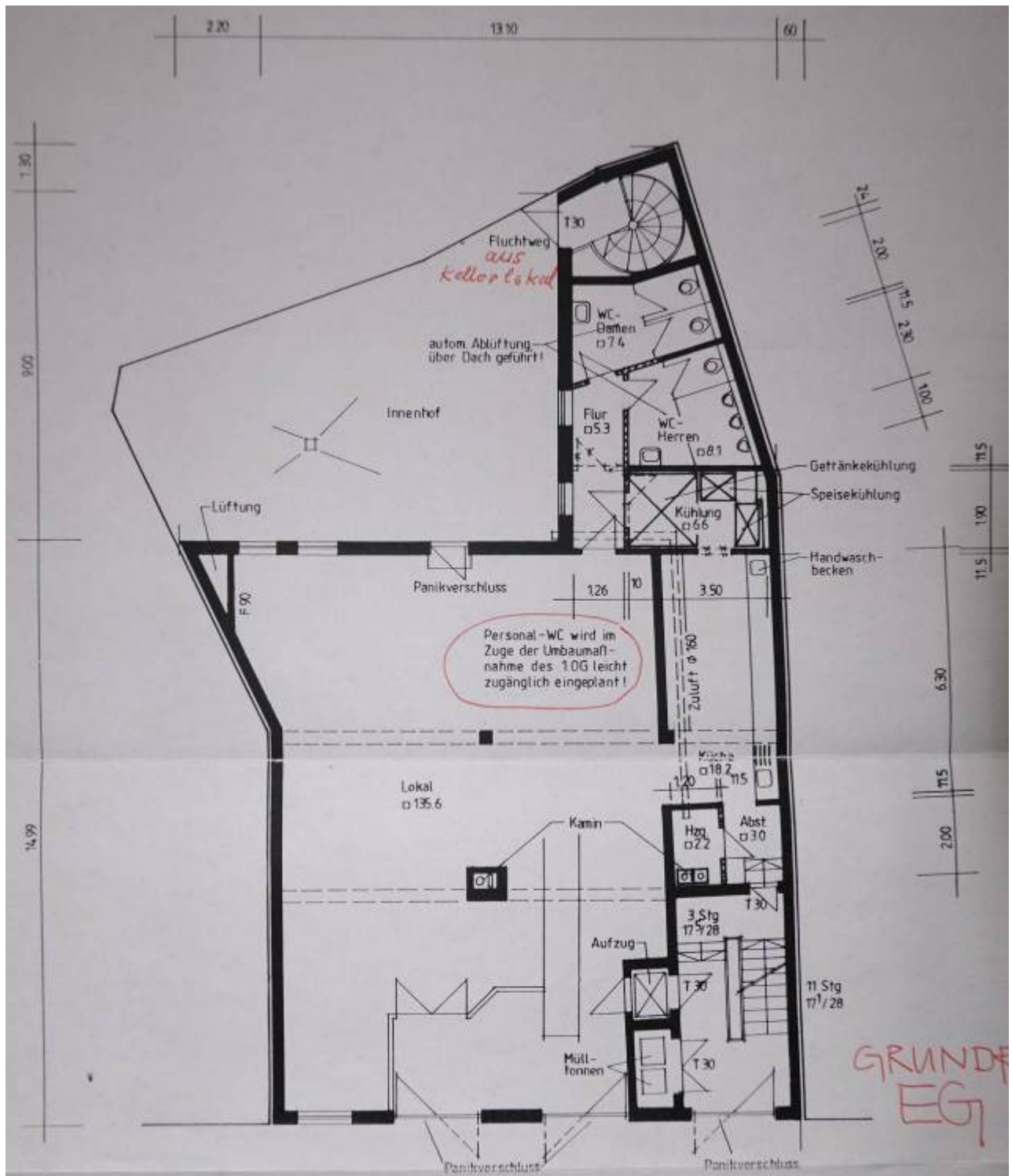
### **Wohn-/Nutzflächenverhältnis (Wohn-/Nutzfläche exkl. Terrassen / wertrelevante Geschossfläche)**

$$(439 \text{ m}^2 + 264 \text{ m}^2 \text{ ./. } 9,63 \text{ m} \text{ ./. } 5,77 \text{ m}^2) / 868 \text{ m}^2 = \underline{\underline{79,2 \%}}$$

**ANHANG 2: GRUNDRISSSE**

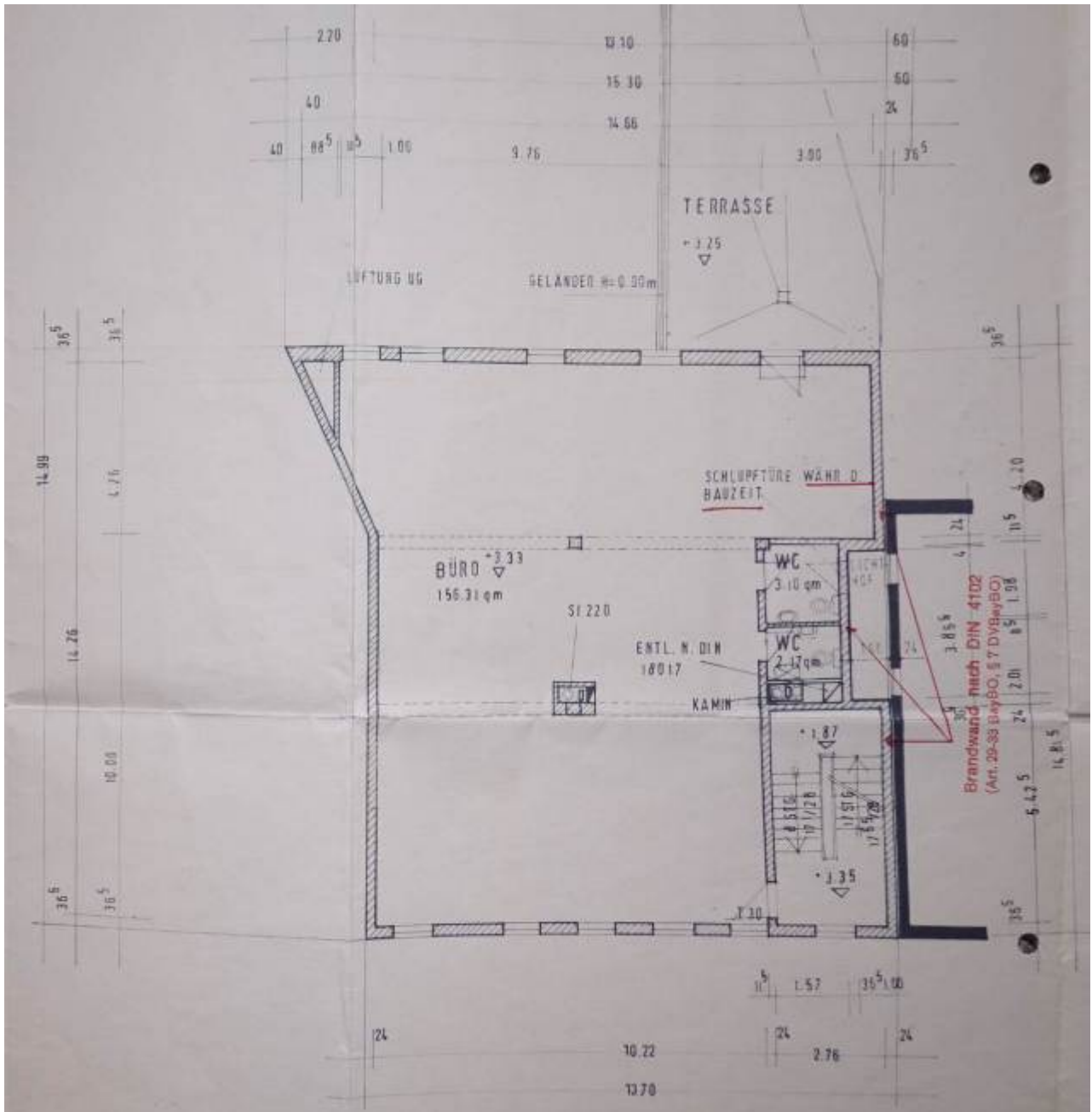






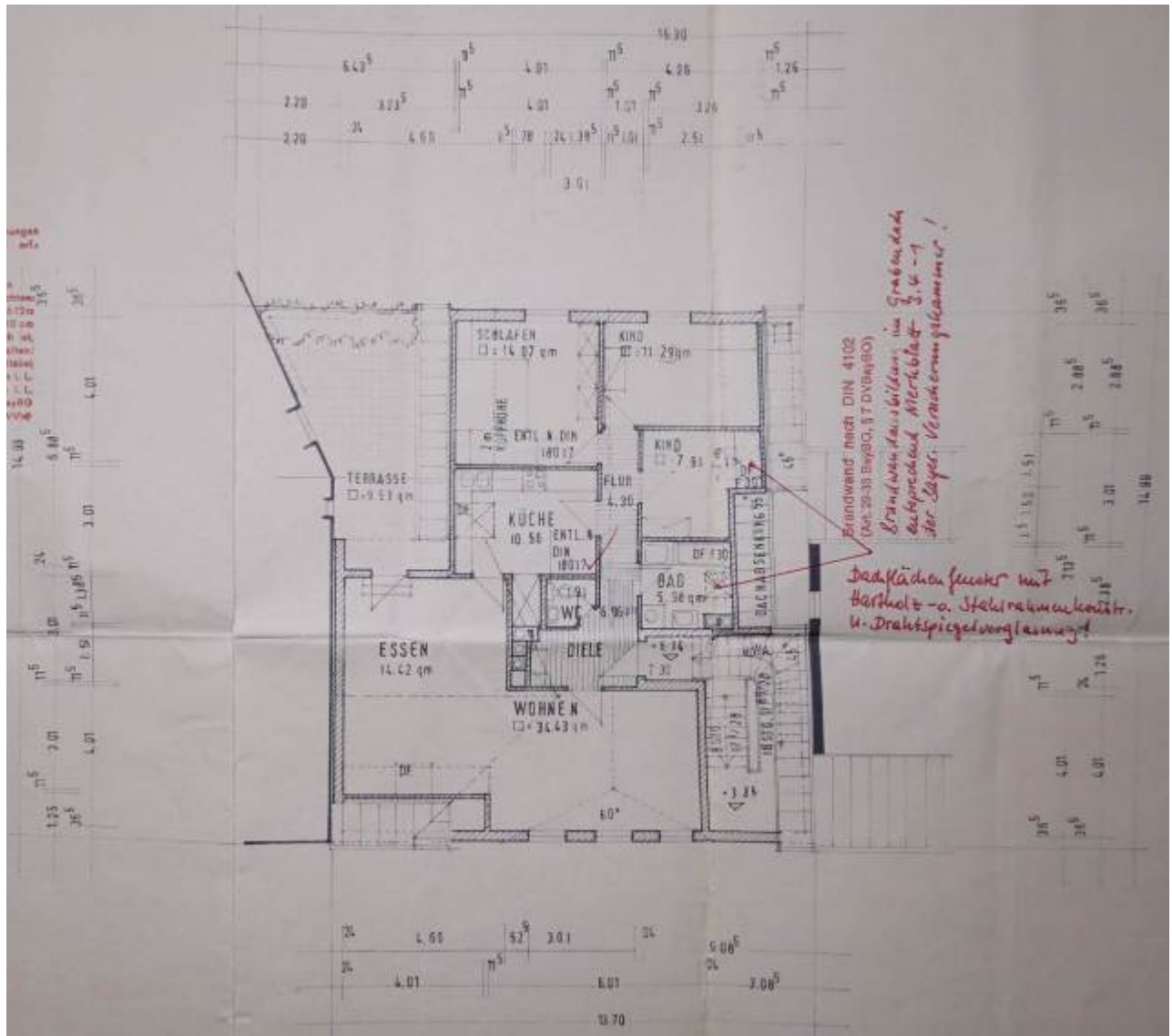
Erdgeschoss nach Umbau und Modernisierung der Toiletten- und Küchenanlage

Der Grundriss im Obergeschoss weicht deutlich von der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation ab, da zwischenzeitlich ein Umbau von Büronutzung zu Wohnnutzung erfolgt ist.

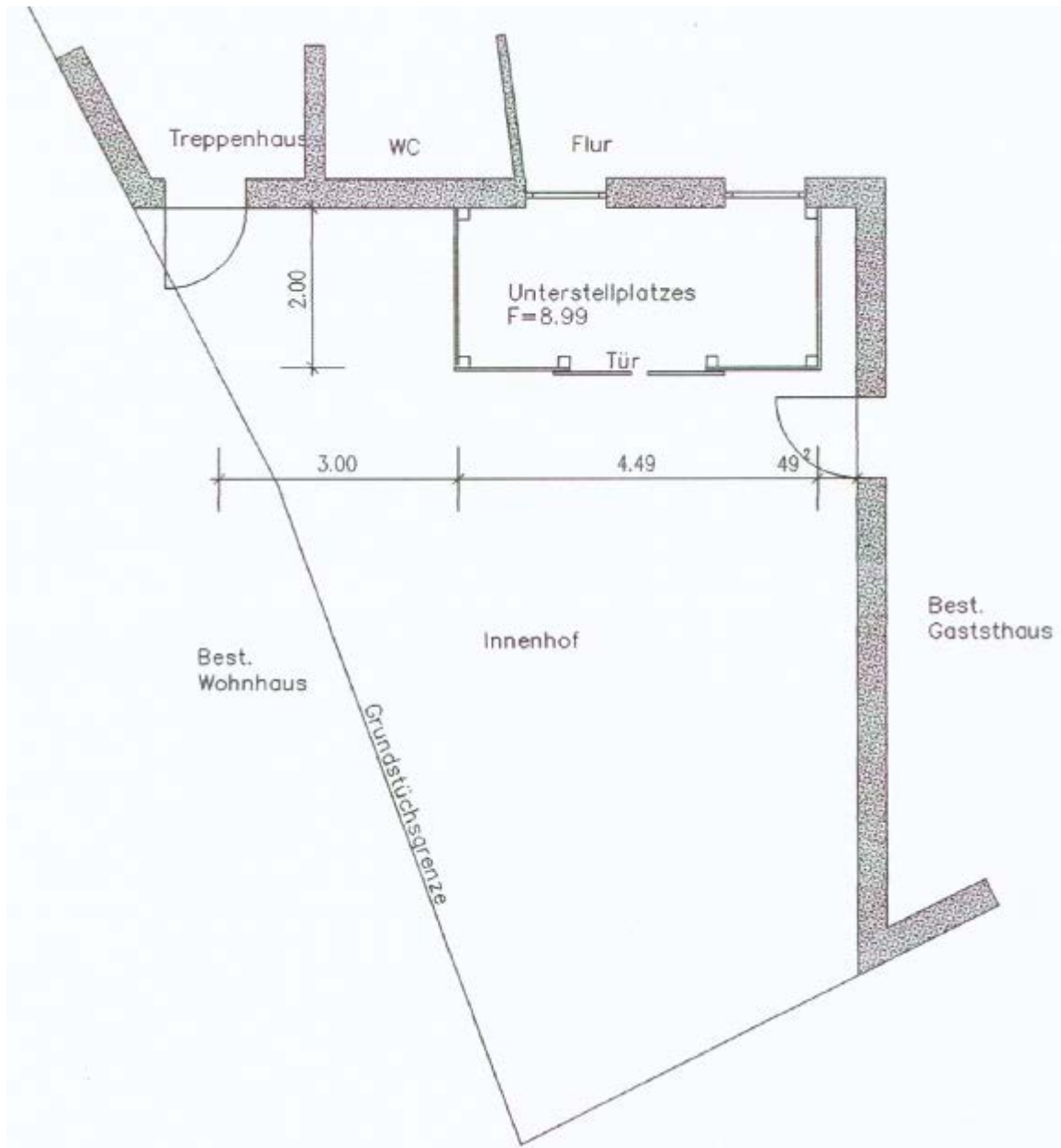


Obergeschoss

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



Dachgeschoss



Unterstellplatz im Innenhof

### ANHANG 3: LAGEPLAN



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

## ANHANG 4: LUFTBILD

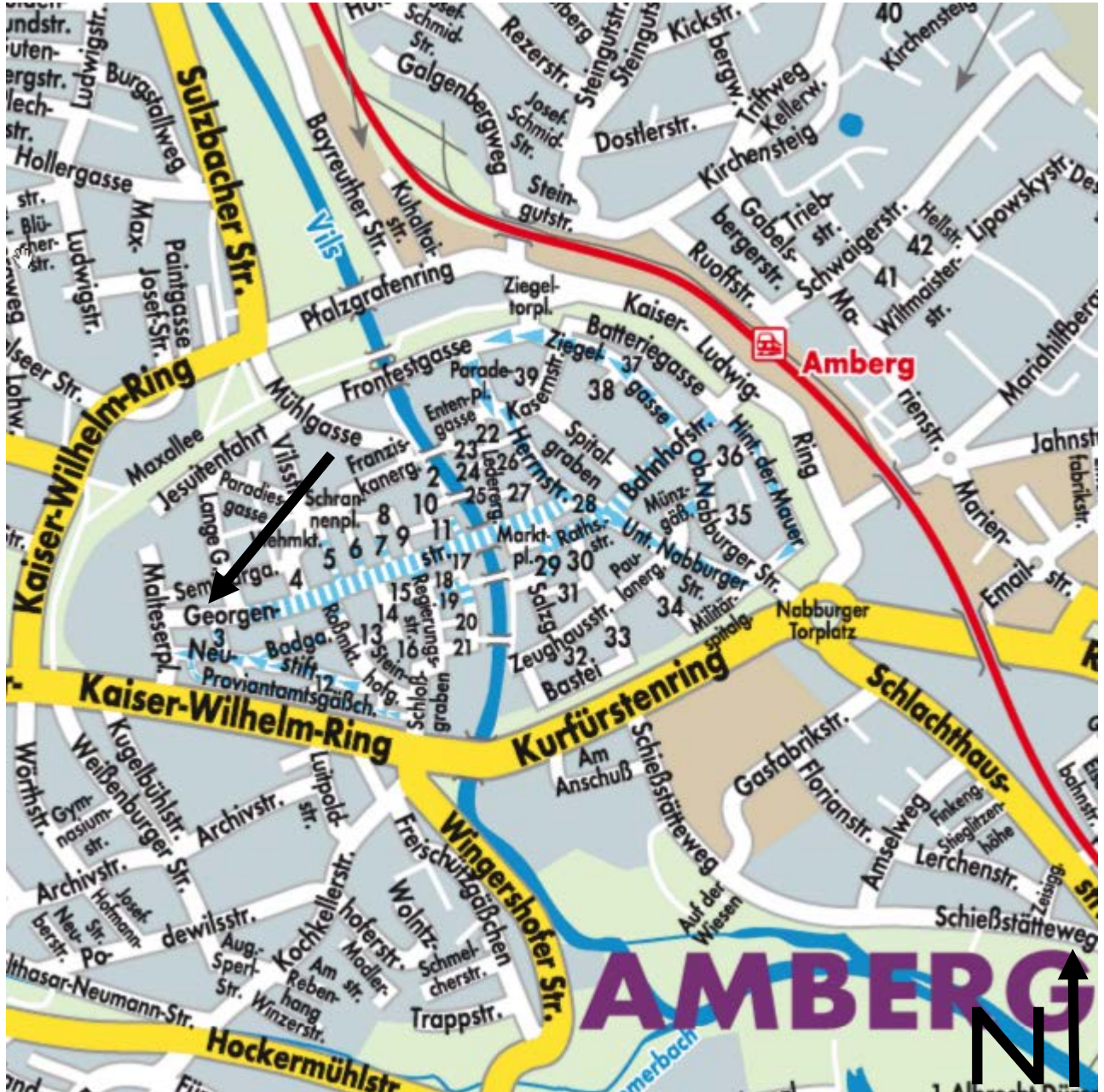


Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



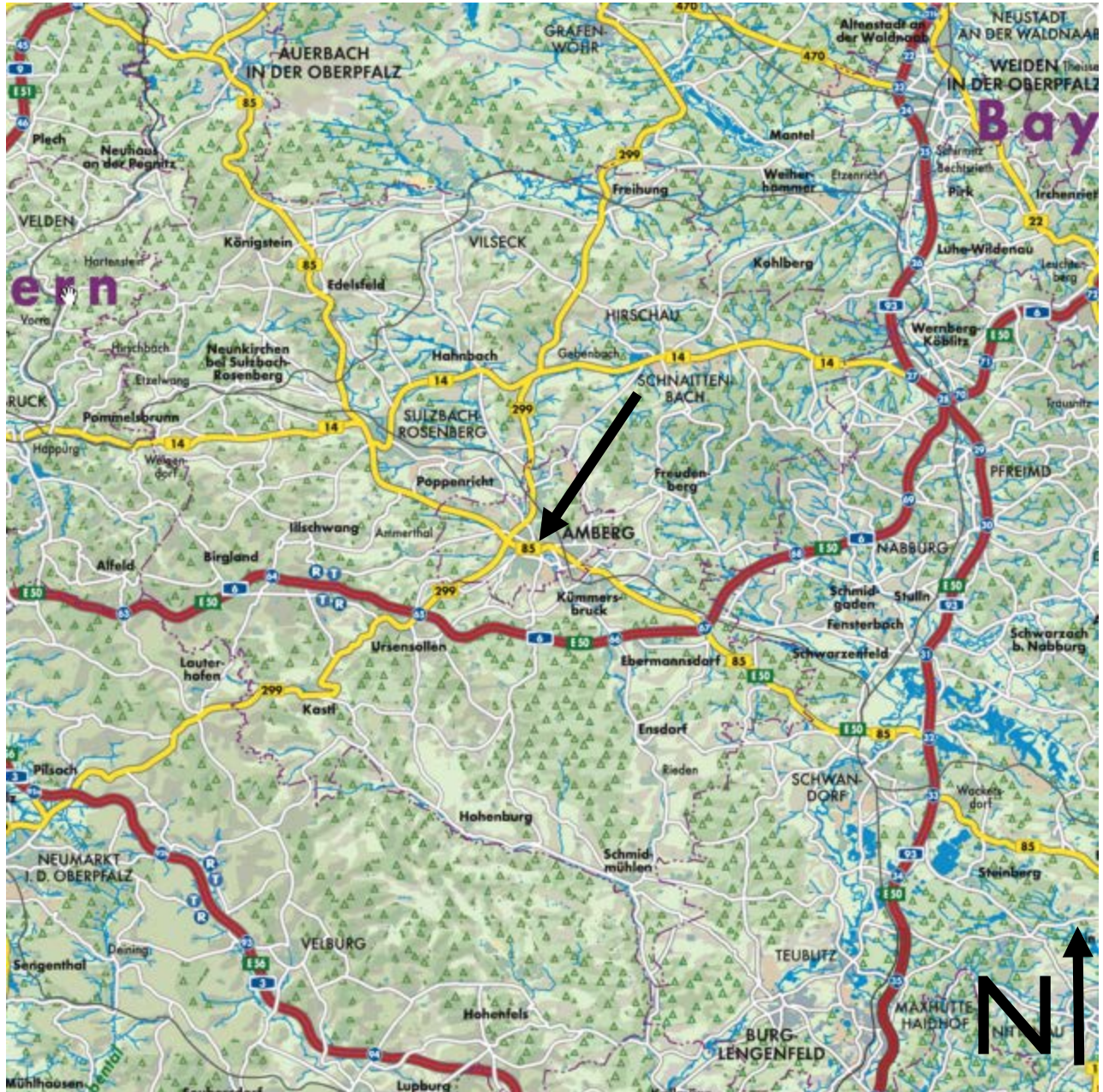
Von der IHK Regensburg für Oberpfalz /  
Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

## ANHANG 5: UMGEBUNGSKARTE



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

## ANHANG 6: ÜBERSICHTSKARTE



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

**ANHANG 7: FOTOS VOM 03.04.2025**



Bewertungsobjekt, Blick aus südlicher Richtung



Bewertungsobjekt, Blick aus südöstlicher Richtung



Bewertungsobjekt, Blick aus südwestlicher Richtung



Innenhof



Bewertungsobjekt, Innenhofansicht



Bewertungsobjekt, Innenhofansicht



Unterstellplatz im Innenhof



Unterstellplatz im Innenhof



Zugang zum Treppenhaus und zu der Diskothek im UG



Zugang zum Restaurant im EG



Zugang zum Restaurant im EG



Windfang des Restaurants (EG)



Gastraum des Restaurants im EG



Gastraum des Restaurants im EG



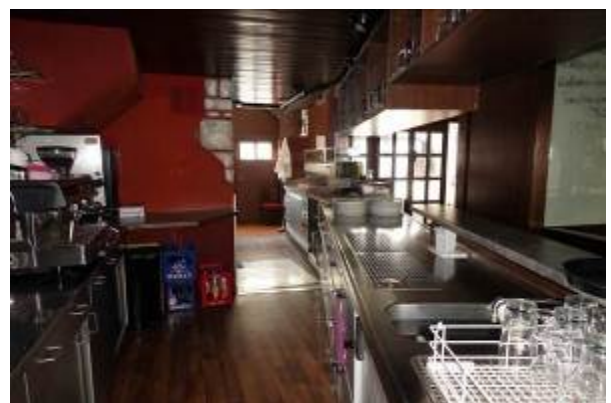
Gastraum des Restaurants im EG



Gastraum des Restaurants im EG



Theke des Restaurants im EG



Theke des Restaurants im EG



Küche des Restaurants im EG



Küche des Restaurants im EG



Heizungsraum des Restaurants im EG



Flur des Restaurants im EG



WC Herren des Restaurants im EG



WC Damen des Restaurants im EG



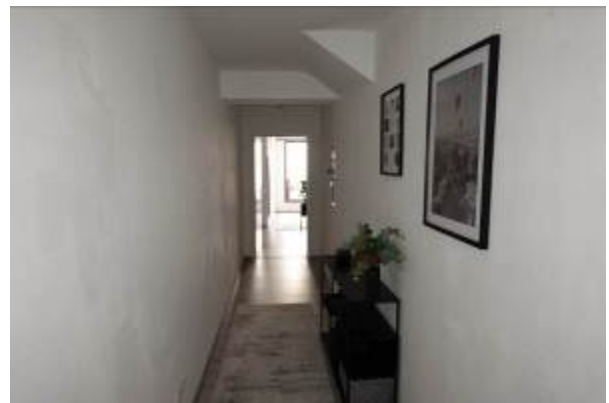
Zugang zum Treppenhaus und zu der Diskothek im UG



Treppe vom EG zum OG



Eingang der Wohnung im OG



Flur der Wohnung im OG



Flur der Wohnung im OG



WC der Wohnung im OG



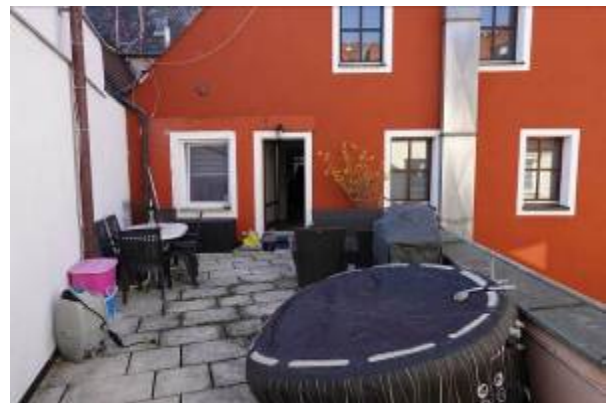
Badezimmer der Wohnung im OG



Badezimmer der Wohnung im OG



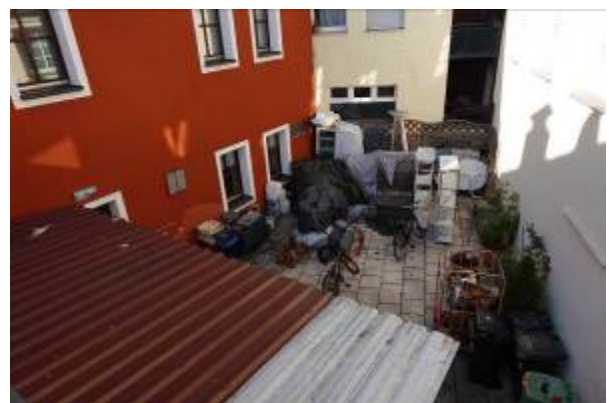
Terrasse der Wohnung im OG



Terrasse der Wohnung im OG



Bewertungsobjekt, Innenhofansicht



Blick in den Innenhof



Flur der Wohnung im OG



Kinderzimmer der Wohnung im OG



Gästezimmer der Wohnung im OG



Küche der Wohnung im OG



Küche der Wohnung im OG



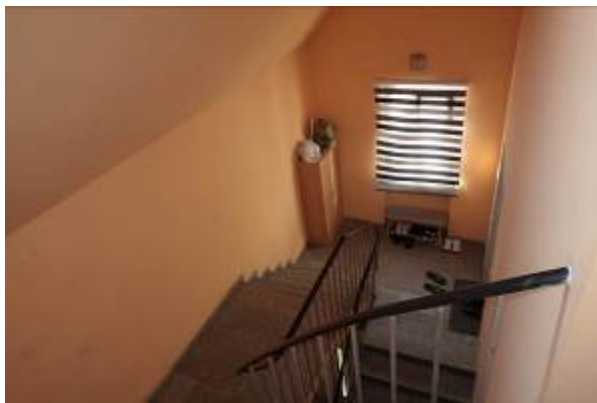
Wohn-/Esszimmer der Wohnung im OG



Wohn-/Esszimmer der Wohnung im OG



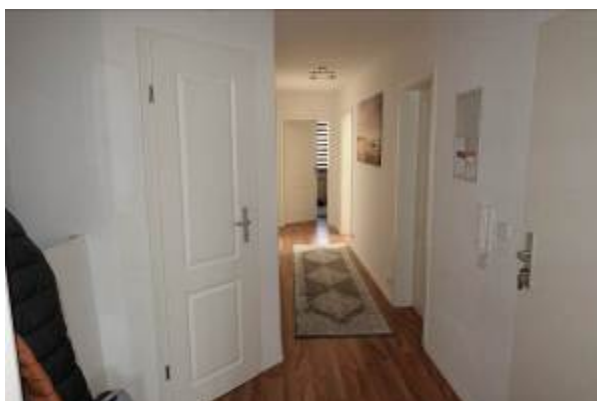
Schlafzimmer der Wohnung im OG



Treppe vom OG zum DG



Eingang der Wohnung im DG



Flur der Wohnung im DG



Flur der Wohnung im DG



Flur der Wohnung im DG



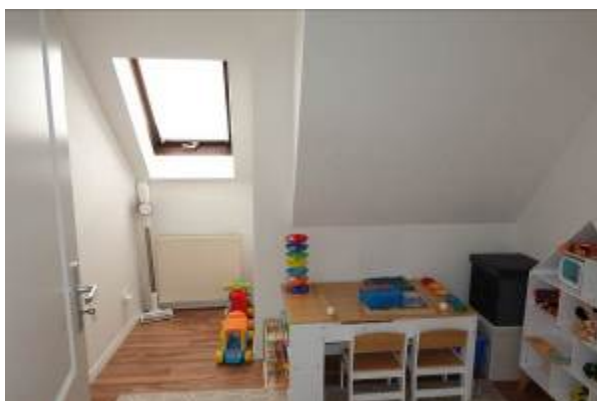
WC der Wohnung im DG



Badezimmer der Wohnung im DG



Badezimmer der Wohnung im DG



Kinderzimmer der Wohnung im DG



Kinderzimmer der Wohnung im DG



Küche der Wohnung im DG



Küche der Wohnung im DG



Esszimmer der Wohnung im DG



Esszimmer der Wohnung im DG



Wohnzimmer der Wohnung im DG



Wohn-/Esszimmer der Wohnung im DG



Terrasse der Wohnung im DG



Terrasse der Wohnung im DG



Blick in den Innenhof



Spitzboden



Spitzboden



Spitzboden

**ANHANG 8: FOTOS VOM 12.09.2024**



Bewertungsobjekt, Blick aus südlicher Richtung



Zugang zum Treppenhaus und zu der Diskothek im UG



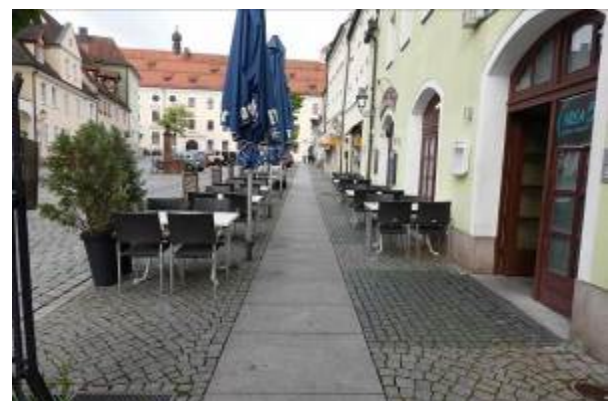
Zugang zum Restaurant im EG



Außenbestuhlung des Restaurants im EG



Außenbestuhlung des Restaurants im EG



Außenbestuhlung des Restaurants im EG