

Aktenzeichen 2 K 22/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

Objektart

Zweifamilienhaus mit Nebengebäude

Objektadresse

Johann-Sebastian-Bach-Straße 12
93133 Burglengenfeld

Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

Bewertungsdaten

Auftragsdatum 18.09.2025
Wertermittlungsstichtag 02.12.2025
Qualitätsstichtag 02.12.2025
Abschlussdatum 06.08.2026



Gutachten Nr.

11-2026 / Exemplar 0 von 3

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang und Fotodokumentation insgesamt 63 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	4
0 ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
0.1 Auftraggeber	5
0.2 Bewertungszweck.....	5
0.3 Auftrag	5
0.4 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	5
0.5 Ortsbesichtigung.....	5
0.6 Wertermittlungstichtag.....	5
0.7 Qualitätsstichtag	5
0.8 Eigentümer laut Grundbuch.....	5
0.10 Interessenskonflikt und Verschwiegenheit.....	6
0.11 Gutachtenverwendung und Urheberrecht.....	6
0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung.....	6
0.13 Bewertungsunterlagen.....	7
I LAGEBESCHREIBUNG	9
I.1 Makrolage.....	9
I.2 Mikrolage.....	9
I.3 Lagebeurteilung.....	10
2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	11
2.1 Grundbuch	11
2.2 Planungsrechtliche Beurteilung.....	11
2.3 Bauordnung.....	12
2.4 Baulasten.....	12
2.5 Altlasten.....	12
2.6 Zuschnitt.....	12
2.7 Erschließung.....	13
2.8 Erschließungsbeiträge	13
3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	14
3.1 Gebäudekonzeption.....	14
3.2 Wohnfläche.....	14
3.3 Baubeschreibung.....	15
3.4 Außenanlagen	16
3.5 Energieausweis	17
3.6 Gebäudezustand	17
4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	19
4.1 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach ImmoWertV 2021	19
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	20
5 BODENWERTERMITTLUNG.....	21
5.1 Systematische Darstellung.....	21
5.2 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf	23
5.3 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses	23
5.4 Bodenwertansatz.....	23
5.5 Bewertungsgrundstück.....	24
5.6 Bodenwert	25

6	SACHWERTERMITTLUNG	26
6.1	Systematische Darstellung	26
6.2	Herstellungskosten	26
6.3	Brutto-Grundfläche (BGF)	27
6.4	Ansätze der Normalherstellungskosten, Außenanlagen und Baunebenkosten	27
6.5	Regionalfaktor	28
6.6	Alterswertminderungsfaktor	29
6.7	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	30
6.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
6.9	Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)	31
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	32
7.1	Systematische Darstellung	32
7.2	Mietverhältnis / Ist-Miete	33
7.3	Rohertrag / marktüblich erzielbare Erträge	33
7.4	Bewirtschaftungskosten	34
7.5	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	35
7.6	Restnutzungsdauer	36
7.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
7.8	Ertragswert des Grundstücks	38
8	ZUBEHÖR	39
9	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	40
9.1	Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	40
9.2	Verkehrswert (Marktwert)	40
ANHANG 1:	FLÄCHENBERECHNUNG	41
ANHANG 2:	GRUNDRISS (UNMAßSTÄBLICH)	45
ANHANG 3:	LAGEPLAN	47
ANHANG 4:	LUFTBILD	48
ANHANG 5:	UMGEBUNGSKARTE	49
ANHANG 6:	ÜBERSICHTSKARTE	50
ANHANG 7:	FOTOS	51

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
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
Nr.	Nummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
WA	Allgemeines Wohngebiet
WF	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl

Zitate wurden innerhalb des Textes kursiv gedruckt.

0 ALLGEMEINE ANGABEN

0.1 Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

0.2 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) zu Zwecken der Zwangsversteigerung.

0.3 Auftrag

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Amberg – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstücks Johann-Sebastian-Bach-Straße 12, 93133 Burglengenfeld, zu erstellen. Grundlage des Gutachtens ist die Schätzungsanordnung vom 18.09.2025.

0.4 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

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

0.5 Ortsbesichtigung

02.12.2025 (09.30 Uhr bis 10.15 Uhr)

Das Anwesen wurde am 02.12.2025 durch Herrn Bernd Steger in Begleitung von XXX von außen und von innen besichtigt. Die in dem Gutachten enthaltenen Fotos wurden während der Ortsbesichtigung am 02.12.2025 aufgenommen.

0.6 Wertermittlungstichtag

02.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.7 Qualitätsstichtag

02.12.2025 (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 17.07.2025
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 12.08.2025
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert 25.07.2025
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25.11.2003
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25.11.2003
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) in der Fassung vom 24.07.2007, zuletzt geändert am 08.08.2020
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.2020, zuletzt geändert am 16.10.2023
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

0.13.2 Objektbezogene Bewertungsunterlagen

- Grundbuchauszug vom 05.08.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Schwandorf vom 18.11.2025
- Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld vom 20.06.1989
- Schriftliche Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Burglengenfeld zur planungsrechtlichen und abgabenrechtlichen Grundstückssituation vom 29.01.2021
- Eingabeplan zum An- und Umbau des Wohnhauses mit Grundrissen, Ansichten und Schnitt im Maßstab M 1:100 vom 05.12.1968
- Baubeschreibung zum An- und Umbau des Wohnhauses vom 19.12.1968
- Bauantrag zum An- und Umbau des Wohnhauses vom 19.12.1968
- Baugenehmigung zum An- und Umbau des Wohnhauses vom 31.01.1969

- Wohnraummietvertrag für die Wohnung im DG vom 10.09.2020
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf zum 01.01.2024 und 01.01.2026
- Grundstücksmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf
- Vergleichspreise für Zweifamilienhäuser in der Stadt Burglengenfeld zum Stichtag 12/2025 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Schwandorf
- Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnhäuser im Landkreis Schwandorf mit Stand 05/2025
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2025/2026 des IVD Instituts
- RIWIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG
- Immobilien-Marktbericht 2025/2026 des Maklerhauses RE/MAX
- Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut für die Stadt Schwandorf aus dem Jahr 2025
- Lageplan und Luftbild der bayerischen Vermessungsverwaltung vom 15.07.2026
- Umgebungskarte und Übersichtskarte von www.stadtplan dienst.de vom 15.07.2026

I LAGEBESCHREIBUNG

I.1 Makrolage

Die Stadt Burglengenfeld (ca. 14.700 Einwohner) liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Schwandorf (ca. 149.400 Einwohner) und umfasst zusätzlich 47 Ortsteile. Zusammen mit den Städten Maxhütte-Haidhof und Teublitz bildet die Stadt Burglengenfeld ein Städtedreieck in der mittleren Oberpfalz. Die nächstgelegenen größeren Städte Regensburg und Amberg sind etwa 22 km in südöstlicher Richtung und etwa 29 km in nordwestlicher Richtung entfernt (siehe Anhang 6 – Übersichtskarte).

Als Teil des Wirtschaftsraums Mittlere Oberpfalz ist die Wirtschaft des Landkreises Schwandorf mit Industrie-, Handwerk- und Dienstleistungsunternehmen breit aufgestellt. Zahlreiche mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Automobilwirtschaft, Metallindustrie, Maschinenbau, Elektrotechnik, Mechatronik und Kunststofftechnik sind im Landkreis Schwandorf vertreten. Im Innovationspark Wackersdorf haben sich neben der BMW AG zahlreiche Zuliefer- und Dienstleistungsfirmen mit insgesamt über 2.700 Mitarbeitern niedergelassen. Größte Arbeitgeber in der Region sind neben der BMW AG mit rund 600 Beschäftigten die Automobilzulieferer Läpple AG mit ca. 800 Beschäftigten und Benteler International AG mit über 600 Beschäftigten. Darüber hinaus hat sich der Landkreis zu einer hochwertigen Touristikregion entwickelt. Das Oberpfälzer Seenland mit seinen ehemaligen Braunkohletagebaugruben ist eines der größten Naherholungsgebiete Ostbayerns.

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

Die verkehrstechnische Infrastruktur des Landkreises Schwandorf ist gut. Sie umfasst neben den Bundesautobahnen A 6 (Goldene Bremm – Waidhaus) und A 93 (Dreieck Holledau – Hof) die Bundesstraßen B 85 (Berga – Passau), B 15 (Leupoldsgrün – Raubling), B 16 (Roding – Schwangau) und B 22 (Kitzingen – Cham). Die Stadt Burglengenfeld liegt etwa 5 km westlich der Bundesautobahn A 93 (Dreieck Holledau – Hof). Sie ist über die Bundesstraße B 15, die Staatsstraßen St2397 und St2235 sowie über die Anschlussstellen „Teublitz“ und „Ponholz“ zur Bundesautobahn A 93 (Dreieck Holledau – Hof) gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. In der Kreisstadt Schwandorf ist der nach Regensburg bedeutendste Knotenpunkt des Schienennetzes in der Oberpfalz vorhanden. Die Stadt Burglengenfeld hat über den Bahnhof der Stadt Maxhütte-Haidhof Anschluss an regelmäßige Zugverbindungen auf der Strecke zwischen Regensburg und Weiden i.d.OPf. Der internationale Flughafen Nürnberg „Albrecht Dürer“ liegt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 97 km mit dem Pkw bzw. einer Fahrzeit von etwa einer Stunde und 10 Minuten.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schwandorf lag im Dezember 2025 mit 3,5 % geringfügig unter dem Landesdurchschnitt Bayerns von 4,0 % und deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 6,2 %. Die Kaufkraft des Landkreises Schwandorf wird für 2025 mit 29.651 € je Einwohner angegeben. Dies entspricht einem Kaufkraftindex von 97,0 (Deutschland = 100).

I.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich etwa 1,0 km nordöstlich des Stadtzentrums von Burglengenfeld (Marktplatz) im Stadtteil Wölland. Die Stadt Regensburg liegt rd. 21,0 km südöstlich, die

Große Kreisstadt Schwandorf ist etwa 12,0 km nordöstlich zu erreichen und die kreisfreie Stadt Amberg ist etwa 28 km nordwestlich gelegen.

Das mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bebaute Mittelgrundstück liegt auf der nordwestlichen Seite der Johann-Sebastian-Bach-Straße. Die Johann-Sebastian-Bach-Straße liegt in einer Tempo 30-Zone und dient im Wesentlichen zur Erschließung der Wohnbebauung des näheren Umfelds und ist entsprechend wenig befahren und das Bewertungsgrundstück ruhig gelegen.

Die Bebauung der näheren Umgebung ist überwiegend durch 1- bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre geprägt.

In rund 200 m Entfernung vom Bewertungsgrundstück in nordöstlicher Richtung befindet sich die Haltestelle „Burglengenfeld, Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadtbuslinie. In rund 300 m Entfernung vom Bewertungsgrundstück in nordöstlicher Richtung befindet sich die Haltestelle „Burglengenfeld, Wölland“ der Buslinien 141 (Weiherdorf – Teublitz – Burglengenfeld – Maxhütte-Haidhof – Regenstauf) und 6050 (Ortslinienverkehr Burglengenfeld). Das überregionale Verkehrsnetz ist über die durch Burglengenfeld und ca. 100 m nordwestlich verlaufende Staatsstraße St2397 und über die ca. 6,0 km entfernten Anschlussstellen „Ponholz“ in südöstlicher Richtung und „Teublitz“ in nordöstlicher Richtung an die Bundesautobahn A 93 (Dreieck Holledau – Hof) gut erreichbar. Parkmöglichkeiten stehen in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie im näheren Umfeld im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Burglengenfeld verfügt über acht Kindergärten und -krippen sowie über eine Grundschule, eine Mittelschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Gastronomie sind im Zentrum von Burglengenfeld und insbesondere in einer Entfernung von ca. 800 m Luftlinie mit einem Norma-Discountmarkt in der Maxhütter Straße und in einer Entfernung von ca. 950 m Luftlinie mit einem Netto-Discountmarkt an der Regensburger Straße vorhanden. Geschäfte des längerfristigen Bedarfs sind insbesondere in der ca. 21 km entfernten Stadt Regensburg zu erreichen (siehe Anhang 5 – Umgebungskarte).

I.3 Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als gute Wohnlage zu bewerten. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind das Grundstück und das zu bewertende Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bezüglich der ausgeübten Wohnnutzung als ruhig gelegen zu beurteilen.

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

2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Schwandorf
Grundbuch von Burglengelfeld
Grundbuchblatt 9503

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.	Flurstück Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
I	2097	Johann-Sebastian-Bach-Str. 12, Gebäude- und Freifläche	581 m ²
Gesamt			581 m ²

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
3	I	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Amberg, AZ: 2 K 22/25); eingetragen am 05.08.2025.

Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Nicht berücksichtigt.

2.2 Planungsrechtliche Beurteilung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Burglengelfeld vom 20.06.1989 ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt.

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

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

Die näherungsweise anhand des vorliegenden Eingabepplans zum An- und Umbau des Wohnhauses im Maßstab M 1:100 vom 05.12.1968 sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelte Grundfläche der Bestandsbebauung liegt bei ca. 233 m², bezogen auf die vorhandene Grundstücksgröße von 581 m² entspricht dies einer GRZ von gerundet 0,40.

Die ermittelte Geschossfläche liegt bei gerundet 125 m², bezogen auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks von 581 m² entspricht dies einer GFZ von rd. 0,22 (siehe Anhang I – Flächenberechnung).

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

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

2.3 Bauordnung

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

2.4 Baulasten

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

2.5 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamts Schwandorf vom 18.11.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen weder Erkenntnisse zum Altlastenanfangsverdacht des Bewertungsgrundstücks, noch zu früheren Altlastensanierungen vor.

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

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

2.6 Zuschnitt

Das zu bewertende Mittelgrundstück ist nahezu trapezförmig geschnitten. Es liegt nordwestlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße etwas unterhalb des Niveaus der Johann-Sebastian-Bach-Straße auf dem Niveau des sonstigen angrenzenden Geländes. Das Grundstück ist vermessen und abgemarkt und nahezu eben. Das Grundstück ist entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße ca. 29,0 m lang. Die Grundstückstiefe variiert zwischen ca. 17,5 m und ca. 22,0 m (siehe Anhang 3 – Lageplan).

2.7 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird von südöstlicher Seite von der Johann-Sebastian-Bach-Straße, die im Bereich des Objekts asphaltiert ist und beidseitig jeweils über einen asphaltierten Gehweg verfügt, aus erschlossen. Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenraum entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie im näheren Umfeld in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Die Breite der Johann-Sebastian-Bach-Straße beträgt im Bereich des Bewertungsobjekts ca. 10,00 m (inkl. der beiden seitlichen Gehwege). Anschlüsse für alle Versorgungsmedien wie Gas, Wasser, Kanal, Telefon und Strom sind vorhanden.

2.8 Erschließungsbeiträge

Laut schriftlicher Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Burglengenfeld vom 29.01.2021 zur abgabenrechtlichen Grundstückssituation sind keine Beiträge nach § 127 BauGB oder Kommunalabgabengesetz offen. Somit erfolgt die Wertermittlung für den erschließungsbeitragsfreien Zustand. Gegebenenfalls noch anfallende Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB oder Kommunalabgabengesetz sind entsprechend nicht berücksichtigt.

3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Gebäudekonzeption

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem teilweise unterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit überwiegend ausgebautem Dachgeschoss (teilweise KG, EG und ausgebauten Dachgeschoss) mit nicht unterkellertem Nebengebäude (EG und nicht ausgebauten Dachgeschoss) bebaut. Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es wird in etwa auf die 1930er Jahre geschätzt. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude in etwa im Jahr 1969 umgebaut und um einen Anbau erweitert. Das Zweifamilienhaus besitzt einen Eingang an der Südwestfassade des ursprünglichen Gebäudes, der über die Grundstückszufahrt und den Grundstückszugang von Südosten von der Johann-Sebastian-Bach-Straße aus erschlossen wird. Die vertikale Erschließung erfolgt über zentral gelegene Treppen. Das Nebengebäude ist über zwei Türen an der Südostfassade und über eine Tür an der Nordostfassade zugänglich. Das Baujahr des Nebengebäudes ist ebenfalls nicht bekannt und wird näherungsweise auf das Baujahr des Anbaus des Zweifamilienhauses geschätzt.

Das Zweifamilienhaus verfügt im Erdgeschoss über eine Wohnung mit Küche, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Ankleideraum, Badezimmer, WC und Abstellraum, die alle mit Ausnahme des Arbeitszimmers und des Ankleideraums über einen zentralen Flur, der vom Hauseingang über den Windfang erreichbar ist, aus erschlossen werden. Das Arbeitszimmer wird über die Küche und der Ankleideraum über das Wohnzimmer erschlossen. Über den Flur besteht Zugang zum Kellergeschoss des Gebäudes. Im Kellergeschoss befinden sich ein Abstellraum und ein Hausanschluss- und Abstellraum. Der Abstellraum ist über den Hausanschluss- und Abstellraum zugänglich. Die Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss verfügt über ein Wohnzimmer mit angeschlossenem Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine Küche, die alle mit Ausnahme des Kinderzimmers über einen zentralen Flur erschlossen werden. Das Kinderzimmer wird über das Wohnzimmer erschlossen. Vom Flur im Dachgeschoss ist der Dachboden des Gebäudes über eine Holzstiege erreichbar.

Das Nebengebäude verfügt im Erdgeschoss über einen ehemaligen Saunaraum, eine Werkstatt, einen Holzlagerraum und einen ehemaligen Taubenschlag. Das nicht ausgebauten Dachgeschoss ist zu Lagerzwecke nutzbar und ist über Holztüren an der nordöstlichen Giebelwand oberhalb des Freisitzes und an der südöstlichen Dachfläche zugänglich.

3.2 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Zweifamilienhauses mit Nebengebäude liegt gemäß Berechnungen anhand des vorliegenden Eingabepfandes zum An- und Umbau des Wohnhauses im Maßstab M 1:100 vom 05.12.1968 sowie insbesondere anhand des vor Ort vorgenommenen Aufmaßes und der Eindrücke vor Ort näherungsweise bei gerundet 153 m² und unterteilt sich in ca. 83,7 m² auf die Wohnung im Erdgeschoss und ca. 69,56 m² auf die Wohnung im Dachgeschoss (siehe Anhang I – Flächenberechnung). Das Wohnflächenverhältnis (Wohnfläche / wertrelevante Geschossfläche) liegt mit rund 70,2 % im üblichen und nachvollziehbaren Bereich der Daten vergleichbarer Objekte.

Die Grundrisskonzeption des Wohnhauses ist insgesamt zweckmäßig, aber nicht mehr zeitgemäß angelegt. Es sind teilweise gefangene Räume vorhanden. Die einzelnen Räume weisen je Nutzung eine übliche und ausreichend dimensionierte, baujahrestypische Größe auf. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Wohnflächen sind gut. Die vertikale Erschließung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefrei)

erefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen ist. Die Ausstattungsqualität des Zweifamilienhauses ist zweckmäßig, aber teilweise nicht mehr zeitgemäß. Insgesamt ist der Wohn- und Nutzwert als durchschnittlich zu beurteilen.

3.3 Baubeschreibung

Konstruktion	Massivbauweise.
Fassade	Putzfassade mit Anstrich.
Dach	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Betonsteindeckung.
Decken	Im Bereich des ursprünglichen Gebäudes Kappengewölbedecken über KG und Holzbalkendecken über EG. Im Bereich des Anbaus Massivdecke aus Stahlbeton über EG. Decken teilweise mit Holz verkleidet. Wärmedämmung der obersten Geschossdecke.
Wände	Innen- und Außenwände aus Mauerwerk. Innenwände im DG teilweise aus Leichtbautrennwänden.
Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen mit Laminatverkleidung und wandseitigem Holzhandlauf vom EG zum DG. Massivtreppe aus Stahlbeton, teilweise mit Textilbodenbelag, vom EG zum KG. Holzstiege mit Holzgeländer vom DG zum Dachboden. Hauseingangstreppe aus Stahlbeton mit beidseitigem Metallgeländer.
Fenster	Kunststofffenster und Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung und manuell betriebenen Kunststoffrollläden. Dachliegefenster in Holz-Metall-Konstruktion mit Isolierverglasung und innen liegendem Blendschutz. Dachgiebelfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Dachluke aus Kunststoff mit Acrylverglasung. Kellerfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen	Hauseingangstür als Holztür mit vergittertem Isolierglasausschnitt in Holzzarge, Wohnungseingangstür zur Wohnung im EG als Holztür mit Glasausschnitt in Holzrahmen mit Glasausschnitten, Wohnungseingangstür zur Wohnung im DG als Holztür in Holzrahmen mit Kopfelement aus Glas, Innentüren im EG als Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt, in Stahl- und Holzzargen, Innentüren im DG als furnierte Holztüren in furnierten Holzzargen, Zugangstür zum KG als Holztür in Holzrahmen.

Bodenbeläge	Laminat und Keramikbodenbeläge in den Wohnräumen. Keramikbodenbelag sowie Betonboden im KG.
Heizung	Dezentrale Wärme- und Warmwasserversorgung über Gas-thermen (Kaminkehrer: Bezirksschornsteinfeger Konrad Spandl, Ludwig-Thoma-Straße 10, 93133 Burglengenfeld, Tel. 09471/6008350 bzw. 0179/8508915). Beheizung der Wohnräume über übliche Flachheizkörper. Zusätzliche Raumwärme über einen Handtuchheizkörper im Badezimmer im EG und über einen elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper im Schlafzimmer im EG.
Sanitärinstallationen	WC im EG mit Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten, so- wie mit Anschluss für Handwaschbecken. Wände ca. 1,50 m hoch gefliest. Badezimmer im EG mit Handwaschbecken und Duschkabine, jeweils mit Einhebelmischbatterie, sowie mit Waschmaschinen- anschluss. Wände raumhoch gefliest. Badezimmer im DG mit Stand-WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken und Duschkabine, jeweils mit Einhebelmisch- batterie, sowie mit Waschmaschinenanschluss. Wände raum- hoch gefliest. Gartenwasseranschluss an der Nordostfassade.
Elektroinstallationen	Zweckmäßige Elektroinstallation mit üblichen Wand- und De- ckenauslässen. Elektroleitungen im KG auf Putz.
Sonstiges	Nebengebäude in Massivbauweise mit Satteldach in zimmer- mannsmäßiger Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Beton- boden, Holzfenster mit Einfachverglasung, einfache Holztür mit Acrylglasschnitt in Holzzarge, Holzlattentür, Holzinnentür, Elektroversorgung, ehemaliger Saunaraum mit Kunststoffens- tertür, Keramik- und Natursteinbodenbelag, Decke aus OSB- Platten, Holzfenster mit Zweifachverglasung und Duscharmatur- en, sowie mit in einfacher Holzkonstruktion mit Blecheinde- ckung überdachter Freisitz mit Betonboden.

3.4 Außenanlagen

Die Zufahrt und der Zugang zum Hauseingang sind asphaltiert und mit Betonplatten befestigt. Zusätzlich ist vom Grundstückszugang eine Treppe mit Setzstufen aus Beton und asphaltierten Trittstufen vorhanden. Die Umfassungswege sind mit Beton und teilweise mit Betonplatten be- festigt. Die Terrasse im Erdgeschoss ist mit Betonplatten befestigt. Der Garten ist teilweise mit Rasen, Beeten und einem Baum gärtnerisch angelegt. Zum südwestlichen Nachbargrundstück ist das Bewertungsgrundstück teilweise mit einem Maschendrahtzaun mit Metallpfosten eingefrie-

det. Die Einfriedung zum nordöstlichen und nordwestlichen Nachbargrundstück besteht aus einem Metallstabzaun mit Betonsockel, teilweise mit einer Gabione und einer Steinmauer unterbrochen. Straßenseitig ist das Bewertungsgrundstück mit einem Holzjägerzaun mit Metallpfosten auf einer zur Einebnung des Grundstücks errichteten Stützmauer aus Stahlbeton eingefriedet. Das Grundstück ist mit einem zweiflügeligen Holzjägerzauntor und einer Holzjägerzauntür zwischen Metallpfosten abgeschlossen. Der Garten ist zusätzlich mit einem Holzjägerzaun mit Metallpfosten und einer Holzjägerzauntür zur Grundstückszufahrt hin abgetrennt.

3.5 Energieausweis

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

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

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

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

3.6 Gebäudezustand

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

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

- Erneuerungsbedürftige Hauseingangstreppe.
- Erneuerungsbedürftige Hauseingangstür.
- Teilweise Höhenniveauunterschiede der Bodenbeläge.
- Teilweise überarbeitungsbedürftige Wand- und Deckenbekleidungen.
- Schimmelbildung im Außenwandsockelbereich des Ankleideraums im EG.
- Instandsetzungsbedürftiges Badezimmer im DG.

- Erneuerungsbedürftige Bodenbeläge im DG.
- Überarbeitungsbedürftige Holzverkleidung der Decken im DG.
- Beseitigung der Putzrisse im Bereich der Gaube des Schlafzimmers im DG.
- Reparaturbedürftiger Rollladen im Kinderzimmer im DG.
- Beseitigung der (teilweise massiven) Feuchteschäden im Kellergeschoss.
- Nicht funktionstüchtige Küche im DG.
- Instandsetzungsbedürftiges Nebengebäude.
- Instandsetzungsbedürftige Stützmauer.
- Instandsetzungsbedürftige Außenanlagen, insbesondere instandsetzungsbedürftige Oberflächenbefestigungen.

Die oben aufgeführten Mängel / Schäden / Überalterungen müssen beseitigt werden, um das Gebäude an die Anforderungen aktueller und moderner Wohn- und Lebensverhältnisse anzupassen. Der Aufwand hierfür wird unter Berücksichtigung der anteiligen Alterswertminderung mit ca. 60.000 € inkl. 20 % Baunebenkosten als marktgerecht eingeschätzt ($153 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 750 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,2 \times 35/80 = 60.244 \text{ €} = \text{ca. } 60.000 \text{ €}$).

In welchem Umfang die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden, ist dabei stark von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten eines potentiellen Erwerbers abhängig. Da nicht abschließend beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden hingenommen und welche beseitigt werden, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden. Insgesamt wird eine Wertminderung von ca. 60.000 € als angemessen erachtet. Sie ist nicht mit Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswerts (Marktwerts) gleichzusetzen.

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

4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

5 BODENWERTERMITTLUNG

5.1 Systematische Darstellung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf

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

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

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

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

5.3 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf hat für die Bodenrichtwertzone 4016, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, zum 01.01.2024 für baureife Wohnbauflächen einen Bodenrichtwert in Höhe von 310 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt.

Eine wertrelevante Geschossflächenzahl bzw. ein durchschnittlich nach Einschätzung des Gutachterausschusses innerhalb der Bodenrichtwertzone realisierbares Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgelegt. Die Geschosshöhe wird mit zwei Vollgeschossen und die Größe des Richtwertgrundstücks wird mit 800 m² angegeben.

nachrichtlich:

Zum Stichtag 01.01.2026 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf für die Bodenrichtwertzone 4016, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, für baureife Wohnbauflächen ein Bodenrichtwert in Höhe von 330 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt.

Eine wertrelevante Geschossflächenzahl bzw. ein durchschnittlich nach Einschätzung des Gutachterausschusses innerhalb der Bodenrichtwertzone realisierbares Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgelegt. Die Geschosshöhe wird mit zwei Vollgeschossen und die Größe des Richtwertgrundstücks wird mit 800 m² angegeben.

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

5.4 Bodenwertansatz

Die Bodenwertermittlung erfolgt durch mittelbaren Preisvergleich aufgrund des vom Gutachterausschuss zum 01.01.2024 festgesetzten Richtwertes für baureife Wohnbauflächen. Unter Be-

rücksichtigung der zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungstichtag gestiegenen Bodenwerte ist dieses Vorgehen sachgerecht.

Anpassung wegen Maß der baulichen Nutzung

Die auf dem Bewertungsgrundstück realisierte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) beträgt nach Berechnung näherungsweise anhand des vorliegenden Eingabepplans zum An- und Umbau des Wohnhauses im Maßstab M 1:100 vom 05.12.1968 sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort gerundet 0,38 (218 m² wertrelevante Geschossfläche / 581 m² Grundstücksfläche). Eine Anpassung bezüglich der realisierten Ausnutzung des Grundstücks ist aufgrund der dem Bodenrichtwert nicht zugeordneten wertrelevanten Geschossflächenzahl nicht sachgerecht.

Anpassung wegen Art der baulichen Nutzung

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

Anpassung wegen konjunktureller Entwicklung / Bodenwertentwicklung

Zwischen dem Zeitpunkt der Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024 und dem Wertermittlungstichtag 02.12.2025 war am Immobilienmarkt eine Steigerung des Bodenwertniveaus feststellbar.

Für das Bewertungsgrundstück wird ein Zuschlag in Höhe von ca. 5 % auf den Bodenrichtwert als angemessen erachtet und übernommen.

Anpassung wegen Lagequalität

Die durch den Gutachterausschuss festgesetzte Bodenrichtwertzone 4016 erstreckt sich im Wesentlichen von der Wohnbebauung nördlich der Beethovenstraße im Norden bis zur Maxhütter Straße im Süden sowie von der Wohnbebauung westlich der Goethestraße, der Johannes-Brahms-Straße und der Johann-Sebastian-Bach-Straße im Westen bis zur ersten Baureihe östlich der Georg-Weist-Straße, der Telemannstraße, der Richard-Strauss-Straße und der Händelstraße sowie der Wohnbebauung östlich der Verdistrasse im Osten. Die wertbildenden Merkmale des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks wie beispielsweise Verkehrsanbindung, Nahversorgung oder Freizeitwert wurden somit bei der Ableitung des Bodenrichtwerts ausreichend erfasst. Eine Anpassung bezüglich Lagequalität oder Prägung des Umfelds ist daher nicht notwendig.

Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Lagequalität sowie der Bodenwertsteigerung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungstichtag sowie aller weiteren zum Wertermittlungstichtag wertbildenden Merkmale ist ein Bodenwertansatz in Höhe von 330 €/m² ($310 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 325,50 \text{ €/m}^2 = \text{ca. } 330 \text{ €/m}^2$) erschließungsbeitragsfrei angemessen.

5.5 Bewertungsgrundstück

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug misst das Bewertungsgrundstück des Zweifamilienhauses mit Nebengebäude 581 m².

5.6 Bodenwert

Nr.	Flurstück(e)	Nutzung	Größe	€/m²	WGZ	Wert
I	2097	Wohnen	581 m²	330 €/m²	0,38	191.730 €
			581 m²	ø330 €/m²		191.730 €
Bodenwert						191.730 €
	pro m² Wohnfläche					1.251 €
	pro m² Brutto-Grundfläche					514 €

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag maßgebenden Gebäudestandardstufen aus den vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen in der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) abgeleitet. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

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

6.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die anhand des vorliegenden Eingabeplans zum An- und Umbau des Wohnhauses im Maßstab M 1:100 vom 05.12.1968 sowie anhand der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelte Brutto-Grundfläche des zu Wohnzwecken genutzten Zweifamilienhauses beträgt ca. 296 m² und teilt sich in ca. 107 m² des Gebäudetyps 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss), ca. 34 m² des Gebäudetyps 1.02 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss), ca. 138 m² des Gebäudetyps 1.21 (freistehende Einfamilienhäuser – Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss) und ca. 17 m² des Gebäudetyps 1.22 (freistehende Einfamilienhäuser – Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss). Die anhand des Lageplans näherungsweise ermittelte Brutto-Grundfläche des Nebengebäudes beträgt ca. 77 m² (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 Zweifamilienhaus den Gebäudetypen 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss), 1.02 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss), 1.21 (freistehende Einfamilienhäuser – Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss) und 1.22 (freistehende Einfamilienhäuser – Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss) zuzuordnen. Bezüglich des Ausstattungsstandards ist das Gebäude unter Berücksichtigung der angenommenen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zweimal in Stufe 2 (Außenwände und Dach), einmal in Stufe 2 bis 3 (Deckenkonstruktion und Treppen), viermal in Stufe 3 (Innenwände und -türen, Fußböden, Heizung und sonstige technische Ausstattung), und zweimal in Stufe 3 bis 4 (Fenster und Außentüren sowie Sanitäreinrichtungen) einzuordnen. Voraussetzung für die ermittelten Gebäudestandardstufe ist die Beseitigung der unter Punkt 3.6 aufgeführten Mängel, Schäden und Überalterungen, die zu einer höherwertigen Gebäudequalität führen. Bei Gewichtung anhand des Wägungsschemas der NHK 2010 ergibt sich unter Berücksichtigung eines Korrekturfaktors von 1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser ein Normalherstellungskostenansatz in Höhe von 844 €/m² BGF ($1,05 \times (38 \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 11 \times (725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) / 2 + 31 \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 20 \times (835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) / 2) / 100 = 844 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$) für Gebäudetyp 1.01, ein Normalherstellungskostenansatz von 704 €/m² BGF ($1,05 \times (38 \times 605 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 11 \times (605 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 695 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) / 2 + 31 \times 695 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 20 \times (695 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 840 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) / 2) / 100 = 704 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$) für Gebäudetyp 1.02, ein Normalherstellungskostenansatz von 1.017 €/m² BGF ($1,05 \times (38 \times 875 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 11 \times (875 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) / 2 + 31 \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 20 \times (1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 1.215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) / 2) / 100 = 1.017 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$) für Gebäudetyp 1.21 und ein Normalherstellungskostenansatz von 755 €/m² BGF ($1,05 \times (38 \times 650 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 11 \times (650 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 745 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) / 2 + 31 \times 745 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 20 \times (745 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) / 2) / 100 = 755 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$) für Gebäudetyp 1.22.

Das Nebengebäude ist nach den NHK 2010 dem Gebäudetyp 16.1 (Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager) zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der Bauweise und des Ausstattungsstandards ist das Gebäude unter Berücksichtigung der angenommenen Instandsetzungs-

und Modernisierungsmaßnahmen in die Stufe 3 einzuordnen. Gemäß den NHK 2010 ergibt sich demnach ein Normalherstellungskostenansatz von 350 €/m² BGF.

Baupreisindex

Der durch das deutsche statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (2021 = 100) wurde zum 4. Quartal 2025 mit 1,350 veröffentlicht. Auf das Basisjahr 2010 bezogen entspricht dies einem Baupreisindex (2010 = 100) von 1,9068 ($135,0 / 70,8 = 1,9068$).

Indexierte Normalherstellungskosten 2010

Gebäudetyp 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss)

$$844 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,9068 = 1.609 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd. 1.610 €/m² BGF

Gebäudetyp 1.02 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss)

$$704 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,9068 = 1.342 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd. 1.340 €/m² BGF

Gebäudetyp 1.21 (freistehende Einfamilienhäuser – Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss)

$$1.017 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,9068 = 1.939 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd. 1.940 €/m² BGF

Gebäudetyp 1.22 (freistehende Einfamilienhäuser – Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss)

$$755 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,9068 = 1.440 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd. 1.440 €/m² BGF

Gebäudetyp 16.1 (Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager)

$$350 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,9068 = 667 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd. 670 €/m² BGF

6.4.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden nach Erfahrungswerten und entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf mit 6,0 % der alterswertgeminderten Normalherstellungskosten angesetzt.

6.4.3 Baunebenkosten

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

6.5 **Regionalfaktor**

Nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der Regionalfaktor ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Gemäß dem zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens gültigen und im Grundstücksmarktbericht 2023/2024 veröffentlichten Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf wurden den Auswertungen des Gutachterausschusses keine Regionalfaktoren zu Grunde gelegt. Gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind daher in dieser Wertermittlung Regionalfaktoren nicht zu berücksichtigen.

6.6 Alterswertminderungsfaktor

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

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

Nach Anlage I der ImmoWertV 2021 liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bei 80 Jahren. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf beträgt die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reiheneinzelhäusern 80 Jahre. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Lagergebäuden wird bei ordnungsgemäßer Instandhaltung mit 40 Jahren angegeben. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf entspricht die Gesamtnutzungsdauer von Nebengebäuden (insbesondere von Garagen und Carports) der Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes.

Aufgrund der Konzeption und Bauweise des Gebäudes, des Baujahres sowie der ausgeübten Nutzung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Zweifamilienhauses mit 80 Jahren angesetzt. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich gemäß § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem vorläufigen rechnerischen Gebäudealter von 56 Jahren ($2025 - 1969 = 56$ Jahre) ergibt sich eine vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer von 24 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 56 \text{ Jahre} = 24 \text{ Jahre}$). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Zweifamilienhauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie der bereits erfolgten und unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 anhand eines durchschnittlichen Modernisierungsgrades nach den bereits erfolgten und unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen mit 35 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der modifizierten Restnutzungsdauer von 35 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der bereits erfolgten und unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen ein fiktives Gebäudealter von 45 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre} = 45 \text{ Jahre}$). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr von 1980 ($2025 - 45 \text{ Jahre} = 1980$). Aus der geschätzten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,4375 ($35 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,4375$). Entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf wird für das Nebengebäude analog eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren in Ansatz gebracht. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt somit jeweils 0,4375 ($35 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,4375$).

6.7 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023/2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Süden des Landkreises Schwandorf, in dem die Stadt Burglengenfeld gelegen ist, Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,77 bis 1,02 sowie im Durchschnitt von 0,94 abgeleitet. Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von ca. 460.000 € wurde im Landkreis Schwandorf ein durchschnittlicher Sachwertfaktor in Höhe von ca. 0,88 beobachtet.

Gemäß eigenen Kaufpreisauswertungen von Vergleichspreisen für Zweifamilienhäuser in der Stadt Burglengenfeld aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf zum Wertermittlungsstichtag liegen die Sachwertfaktoren für vergleichbare Zweifamilienhäuser in vergleichbaren Lagen in Burglengenfeld in einer Spanne von 0,57 bis 1,02 und im Durchschnitt bei 0,74. Die Vergleichspreise für hinreichend vergleichbare Zweifamilienhäuser in hinreichend vergleichbaren Lagen in Burglengenfeld liegen zum Wertermittlungsstichtag in einer Spanne von 282.000 € bis 390.000 € sowie in einer Spanne von 1.880 €/m² Wohnfläche bis 2.727 /m² Wohnfläche.

Nach den Merkmalen des Bewertungsobjekts, insbesondere hinsichtlich der Höhe des vorläufigen Sachwerts, wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 20 %, dies entspricht einem Sachwertfaktor in Höhe von 0,80, gewählt.

Der Marktanpassungsabschlag in Höhe von 20 % 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 alsbaldi-

gen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

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

Im Rahmen der Wertermittlung wird für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus des Zweifamilienhauses mit Nebengebäude eine Wertminderung von ca. 60.000 € berücksichtigt. Die Wertminderung ist nicht mit Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswerts (Marktwerts) gleichzusetzen. Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiko wie auch eine mögliche Werterhöhung nach Instandsetzung und Modernisierung sind darin enthalten.

6.9 Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)

Nr.	Gebäudebezeichnung	Baujahr	GND	RND	Anzahl / Einheit	€/Einheit	Neuwert	Alterswert- minderungsfaktor	Zeitwert		
1	Zweifamilienhaus Typ I.01	1969	80	35	107 m² BGF	1.610 €	172.270 €	0,4375	75.368 €		
2	Zweifamilienhaus Typ I.02	1969	80	35	34 m² BGF	1.340 €	45.560 €	0,4375	19.933 €		
3	Zweifamilienhaus Typ I.21	1969	80	35	138 m² BGF	1.940 €	267.720 €	0,4375	117.128 €		
4	Zweifamilienhaus Typ I.22	1969	80	35	17 m² BGF	1.440 €	24.480 €	0,4375	10.710 €		
5	Nebengebäude	1969	80	35	77 m² BGF	670 €	51.590 €	0,4375	22.571 €		
					373 m² BGF		561.620 €	0,4375	245.709 €		
Außenanlagen und besondere Bauteile							245.709 €	x	6%	=	14.743 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten							245.709 €	+	14.743 €	=	260.452 €
Bodenwert Grundstück											191.730 €
Vorläufiger Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)							260.452 €	+	191.730 €	=	452.182 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor											0,80
Vorläufiger Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)							452.182 €	x	0,80	=	361.745 €
abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale											
Wertminderung für Beseitigung des Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus											-60.000 €
Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet							361.745 €	./.	60.000 €	=	301.745 €
Rundung											-1.745 €
Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)							301.745 €	./.	1.745 €	=	300.000 €
der Sachwert entspricht											
pro m² Wohnfläche											1.957 €
pro m² Brutto-Grundfläche											804 €

7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

7.1 Systematische Darstellung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Mietverhältnis / Ist-Miete

Das Zweifamilienhaus mit Nebengebäude ist zum Wertermittlungsstichtag im Erdgeschoss eingegrenzt und im Dachgeschoss leerstehend.

Die Wohnfläche des Zweifamilienhauses mit Nebengebäude liegt gemäß Berechnungen anhand des vorliegenden Eingabeplans zum An- und Umbau des Wohnhauses im Maßstab M 1:100 vom 05.12.1968 sowie insbesondere anhand des vor Ort vorgenommenen Aufmaßes und der Eindrücke vor Ort näherungsweise bei gerundet 153 m² und unterteilt sich in ca. 83,7 m² auf die Wohnung im Erdgeschoss und ca. 69,56 m² auf die Wohnung im Dachgeschoss (siehe Anhang I – Flächenberechnung).

7.3 Rohertrag / marktüblich erzielbare Erträge

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

7.3.1 Markt für Wohnungen und Wohnhäuser

Laut Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnungsmieten im Landkreis Schwandorf mit Stand 05/2025 lagen die Wohnungsmieten von Wohnungen mit 70 m² Wohnfläche je nach Ausstattung und Lage in einer Spanne von 5,40 €/m² Wohnfläche bis 12,50 €/m² Wohnfläche. Für Wohnungen in durchschnittlicher Wohnlage lagen die Wohnungsmieten bei 6,90 €/m² Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung und bei 7,20 €/m² Wohnfläche bei guter Ausstattung. Für Wohnungen in guter Wohnlage lagen die Wohnungsmieten bei 8,40 €/m² Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung und bei 8,80 €/m² Wohnfläche bei guter Ausstattung. Die Merkmale der hierfür zugrunde liegenden Mietflächen sind ein guter Objektzustand und Wohnungsgrößen mit 70 m² Wohnfläche für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden.

Gemäß RIWIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG lagen bei Wiedervermietungen im Jahr 2025 die erzielbaren Mieten von Wohnungen im Landkreis Schwandorf

in einer Spanne von 5,50 €/m² bis 11,00 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielbare Miete lag bei 8,40 €/m² Wohnfläche.



Quelle: RIVIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG

Laut Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut liegen im Jahr 2025 die Mieten von Wohnungen in der Stadt Burglengenfeld in einer Spanne von 7,00 €/m² bis 15,00 €/m² Wohnfläche und im Durchschnitt bei ca. 9,50 €/m² Wohnfläche.

Gemäß Immobilien-Marktbericht 2025/2026 des Maklerhauses RE/MAX liegen die Mieten von Bestandswohnungen im Landkreis Schwandorf in einer Spanne von 6,80 €/m² bis 9,50 €/m² Wohnfläche mit einer Preisprognose von +2 % bis +5 %.

7.3.2 Mieteinschätzung

Unter Berücksichtigung einer zweckmäßigen Qualität der Ausstattung des Zweifamilienhauses sowie eines insgesamt durchschnittlichen Wohnwerts des Zweifamilienhauses nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung, der guten Wohnlage in Burglengenfeld sowie aller weiteren wertbildenden Merkmale wird für die Ertragswertermittlung ein marktüblich erzielbarer Mietzins in Höhe 8,00 €/m² Wohnfläche für die eigengenutzte Wohnung im EG und für die leerstehende Wohnung im DG angesetzt.

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 des Zweifamilienhauses 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 eines durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung sowie des in der Ertragswertermittlung angesetzten Mietniveaus wird nach den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit Stand 01.01.2025 für die Mietfläche ein Instandhaltungskostenansatz in Höhe von 14,00 €/m² Wohnfläche 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. Das Mietausfallwagnis von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Burglengenfeld liegt in der Regel ebenfalls bei ca. 2,0 %.

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

7.4.4 Betriebskosten

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

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

7.5 **Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz**

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

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertrags-

wertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf hat zum Wertermittlungstichtag für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet und veröffentlicht.

Liegenschaftszinssätze der Fachliteratur

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

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)

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

Liegenschaftszinssätze des IVD

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 % bis 4,5 %
--	-----------------

Gemäß eigenen Kaufpreisauswertungen von Vergleichspreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenendhäuser im Landkreis Schwandorf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf liegen zum Wertermittlungstichtag die Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in vergleichbaren Lagen im Landkreis Schwandorf in einer Spanne von 2,0 % bis 3,0 %.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung und eines zweckmäßigen Ausstattungsgrades nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung sowie eines insgesamt durchschnittlichen Wohnwerts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung, den für die Wertermittlung angesetzten marktüblichen Mieten, der guten Wohnlage und der guten Verkehrsanbindung wird bei der zum Stichtag aktuellen Marktlage ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,25 % angesetzt.

7.6 Restnutzungsdauer

Laut § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer

und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Nach Anlage I der ImmoWertV 2021 liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bei 80 Jahren. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf beträgt die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reiheneinzelhäusern 80 Jahre. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Lagergebäuden wird bei ordnungsgemäßer Instandhaltung mit 40 Jahren angegeben. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf entspricht die Gesamtnutzungsdauer von Nebengebäuden (insbesondere von Garagen und Carports) der Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes.

Aufgrund der Konzeption und Bauweise des Gebäudes, des Baujahres sowie der ausgeübten Nutzung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Zweifamilienhauses mit 80 Jahren angesetzt. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich gemäß § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem vorläufigen rechnerischen Gebäudealter von 56 Jahren ($2025 - 1969 = 56$ Jahre) ergibt sich eine vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer von 24 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 56 \text{ Jahre} = 24 \text{ Jahre}$). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Zweifamilienhauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie der bereits erfolgten und unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 anhand eines durchschnittlichen Modernisierungsgrades nach den bereits erfolgten und unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen mit 35 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der modifizierten Restnutzungsdauer von 35 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der bereits erfolgten und unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen ein fiktives Gebäudealter von 45 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre} = 45 \text{ Jahre}$). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr von 1980 ($2025 - 45 \text{ Jahre} = 1980$).

7.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Das zu bewertende Zweifamilienhaus mit Nebengebäude befindet sich in einem insgesamt nicht gepflegten und unterdurchschnittlich instand gehaltenen Zustand. Bei der Ortsbesichtigung war ein Instandhaltungs- und Modernisierungstau erkennbar. Das Zweifamilienhaus mit Nebenge-

bäude entspricht nicht den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz. Die Gebäudeausstattung wird den heute üblichen Ansprüchen an eine zeitgemäße Wohnnutzung überwiegend nicht gerecht.

Im Rahmen der Wertermittlung wird für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungs- und Modernisierungszustand des Zweifamilienhauses mit Nebengebäude eine Wertminderung von ca. 60.000 € berücksichtigt. Die Wertminderung ist nicht mit Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswerts (Marktwerts) gleichzusetzen. Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiko wie auch eine mögliche Werterhöhung nach Instandsetzung und Modernisierung sind darin enthalten.

7.8 Ertragswert des Grundstücks

Nr.	Nutzung	Anzahl/Einheit	€/Einheit IST	€/Monat IST	€/Einheit MARKT	€/Monat MARKT	€/Einheit ANSATZ	€/Monat ANSATZ
1	Wohnen eigengenutzt	83,70 m²	0,00 €	0,00 €	8,00 €	669,60 €	8,00 €	669,60 €
2	Wohnen leerstehend	69,56 m²	0,00 €	0,00 €	8,00 €	556,48 €	8,00 €	556,48 €
	Mietflächen eigengenutzt gesamt	83,70 m²	0,00 €	0,00 €	8,00 €	669,60 €	8,00 €	669,60 €
	Mietflächen leerstehend gesamt	69,56 m²	0,00 €	0,00 €	8,00 €	556,48 €	8,00 €	556,48 €
				0,00 €		1.226,08 €		1.226,08 €
Markttüblich erzielter Jahresrohertrag					12 x	1.226,08 €	=	14.713 €
abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten								
	Instandhaltung Wohnflächen		14,00 €/m²	x	153,26 m²	=	-2.146 €	
	Verwaltung Wohnen		359 €/Stk.	x	2 Stk.	=	-718 €	
	Mietausfallwagnis Wohnen		2,0%	x	14.713 €	=	-294 €	
	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten gesamt						-3.158 €	
die Bewirtschaftungskosten entsprechen			21,46 % des marktüblichen Rohertrages p.a. rd. 20,61 €/m² Mietfläche					
Jahresreinertrag					14.713 €	/.	3.158 €	= 11.555 €
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (rentierlicher Anteil)					191.730 €	x	2,25%	= -4.314 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen					11.555 €	/.	4.314 €	= 7.241 €
	Restnutzungsdauer				35 Jahre			
	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz				2,25%			
	Rentenbarwertfaktor				24,05			
Ertragswert der baulichen Anlagen					7.241 €	x	24,05	= 174.146 €
Bodenwert Grundstück								191.730 €
Vorläufiger Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)					174.146 €	+	191.730 €	= 365.876 €
abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale								
	Wertminderung für Beseitigung des Instandhaltungs-/Modernisierungszustand							-60.000 €
Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet					365.876 €	/.	60.000 €	= 305.876 €
Rundung								-5.876 €
Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)					305.876 €	/.	5.876 €	= 300.000 €
der Ertragswert entspricht								
	pro m² Wohnfläche							1.957 €
	Vervielfältiger bezogen auf den marktüblichen Rohertrag p.a.							20,39

8 ZUBEHÖR

Die in der Wohnung im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses vorhandene Einbauküche ist als Zubehör zu beurteilen.

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

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

Der Zeitwert des Zubehörs ergibt sich anhand der visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung zu ca. 1.000 € für die Einbauküche in der Wohnung im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Wert des Zubehörs des mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstücks Johann-Sebastian-Bach-Straße 12, 93133 Burglengenfeld, zum 02.12.2025 geschätzt mit insgesamt:

1.000 €

(in Worten: Eintausend 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 des verkörperten Sachwertes bzw. der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erforderlichen Herstellungskosten beurteilt und gehandelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird entsprechend aus dem Sachwert in Höhe von 301.745 € abzüglich 1.745 € Rundung abgeleitet. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht notwendig, die wertbildenden Parameter wurden im Rahmen der Wertermittlung ausreichend erfasst.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstücks Johann-Sebastian-Bach-Straße 12, 93133 Burglengenfeld, zum 02.12.2025 bemessen mit:

300.000 €

(in Worten: Dreihunderttausend Euro)

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht 1.957 €/m² Wohnfläche und liegt somit im üblichen und nachvollziehbaren Bereich der Daten vergleichbarer Objekte. Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf in seinem Grundstücksmarktbericht 2023/2024 veröffentlichte Orientierungswert für 50 Jahre bis 59 Jahre alte Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Schwandorf liegt in einer Spanne von ca. 1.800 €/m² Wohnfläche und ca. 2.000 €/m² Wohnfläche inklusive Bodenwert,

Amberg, den 06.08.2026

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 Zweifamilienhauses mit Nebengebäude wurden anhand des vorliegenden Eingabeplans zum An- und Umbau des Wohnhauses im Maßstab M 1:100 vom 05.12.1968 sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelt.

Brutto-Grundfläche (BGF) Zweifamilienhaus

Kellergeschoss	8,50 m x 4,18 m + 4,60 m x 2,50 m	=	47,0 m ²
Erdgeschoss	8,50 m x 8,065 m + 8,01 m x 2,50 m + 4,31 m x 8,365 m	=	124,6 m ²
Dachgeschoss	8,50 m x 8,065 m + 8,01 m x 2,50 m + 4,31 m x 8,365 m	=	<u>124,6 m²</u>
			296,2 m ²
		rd.	<u>296 m²</u>

Die Brutto-Grundfläche (BGF) des zu bewertenden Zweifamilienhauses teilt sich wie folgt auf die vier Gebäudetypen gemäß den Normalherstellungskosten NHK 2010 auf:

Gebäudetyp 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss)

Kellergeschoss	8,50 m x 4,18 m	=	35,5 m ²
Erdgeschoss	8,50 m x 4,18 m	=	35,5 m ²
Dachgeschoss	8,50 m x 4,18 m	=	<u>35,5 m²</u>
			106,5 m ²
		rd.	<u>107 m²</u>

Gebäudetyp 1.02 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss)

Kellergeschoss	4,60 m x 2,50 m	=	11,5 m ²
Erdgeschoss	4,60 m x 2,50 m	=	11,5 m ²
Dachgeschoss	4,60 m x 2,50 m	=	<u>11,5 m²</u>
			34,5 m ²
		rd.	<u>34 m²</u>

Gebäudetyp 1.21 (freistehende Einfamilienhäuser – Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss)

Erdgeschoss	8,50 m x 3,885 m + 4,31 m x 8,365 m	=	69,1 m ²
Dachgeschoss	8,50 m x 3,885 m + 4,31 m x 8,365 m	=	<u>69,1 m²</u>
			138,2 m ²
		rd.	<u>138 m²</u>

Gebäudetyp I.22 (freistehende Einfamilienhäuser – Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss)

Erdgeschoss	3,41 m x 2,50 m	=	8,5 m ²
Dachgeschoss	3,41 m x 2,50 m	=	<u>8,5 m²</u>
			17,0 m ²
		rd.	<u>17 m²</u>

Brutto-Grundfläche (BGF) Nebengebäude

Erdgeschoss	ca. 9,00 m x ca. 3,30 m + ca. 3,00 m x ca. 3,00 m	=	38,7 m ²
Dachgeschoss	ca. 9,00 m x ca. 3,30 m + ca. 3,00 m x ca. 3,00 m	=	<u>38,7 m²</u>
			77,4 m ²
		rd.	<u>77 m²</u>

Grundfläche (GR)

Erdgeschoss Zweifamilienhaus	8,50 m x 8,065 m + 8,01 m x 2,50 m + 4,31 m x 8,365 m (wie BGF)	=	124,6 m ²
Erdgeschoss Nebengebäude	ca. 9,00 m x ca. 3,30 m + ca. 3,00 m x ca. 3,00 m (wie BGF)	=	38,7 m ²
Befestigte Oberfläche	½ x (ca. 16,00 m + ca. 17,00 m) x ca. 3,50 m + ca. 3,00 x 4,00 m	=	<u>69,8 m²</u>
			233,1 m ²
		rd.	<u>233 m²</u>

Grundflächenzahl (GRZ)

233 m ² / 581 m ²	=	0,40
	rd.	<u>0,40</u>

Geschossfläche (GF)

Erdgeschoss	8,50 m x 8,065 m + 8,01 m x 2,50 m + 4,31 m x 8,365 m (wie BGF)	=	<u>124,6 m²</u>
			124,6 m ²
		rd.	<u>125 m²</u>

Geschossflächenzahl (GFZ)

125 m ² / 581 m ²	=	0,22
	rd.	<u>0,22</u>

Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

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

Erdgeschoss	8,50 m x 8,065 m + 8,01 m x 2,50 m + 4,31 m x 8,365 m (wie BGF)	=	124,6 m ²
Dachgeschoss	(8,50 m x 8,065 m + 8,01 m x 2,50 m + 4,31 m x 8,365 m) x 75 %	=	<u>93,5 m²</u>
			218,1 m ²
		rd.	<u>218 m²</u>

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

218 m ² / 581 m ²	=	0,38
	rd.	<u>0,38</u>

Wohnfläche

Die Wohnfläche (WF) des zu bewertenden Zweifamilienhauses mit Nebengebäude wurde anhand des vorliegenden Eingabepplans zum An- und Umbau des Wohnhauses im Maßstab M 1:100 vom 05.12.1968 sowie insbesondere anhand des vor Ort vorgenommenen Aufmaßes und der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelt. Aufgrund des vorgenommenen Aufmaßes wurde auf einen Putzabzug verzichtet. Die im DG vorhandenen und anhand des Gebäudeschnitts geschätzten Raumhöhen wurden beachtet, indem Flächen im DG 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.

EG

Flur	1,46 m x 1,38 m + 2,47 m x 0,98 m + 2,95 m x 1,23 m	=	8,06 m ²
Schlafzimmer	4,98 m x 3,45 m	=	17,18 m ²
Ankleide	4,01 m x 2,20 m	=	8,82 m ²
Küche	3,59 m x 3,43 m ./. 0,34 m x 0,33 m	=	12,20 m ²
Esszimmer	3,76 m x 3,44 m	=	12,93 m ²
Wohnzimmer	3,94 m x 3,81 m	=	15,01 m ²
Abstellkammer	1,07 m x 2,21 m	=	2,36 m ²
Badezimmer	2,62 m x 2,18 m	=	5,71 m ²
WC	1,26 m x 1,22 m ./. 0,28 m x 0,38 m	=	<u>1,43 m²</u>
			83,70 m ²

DG

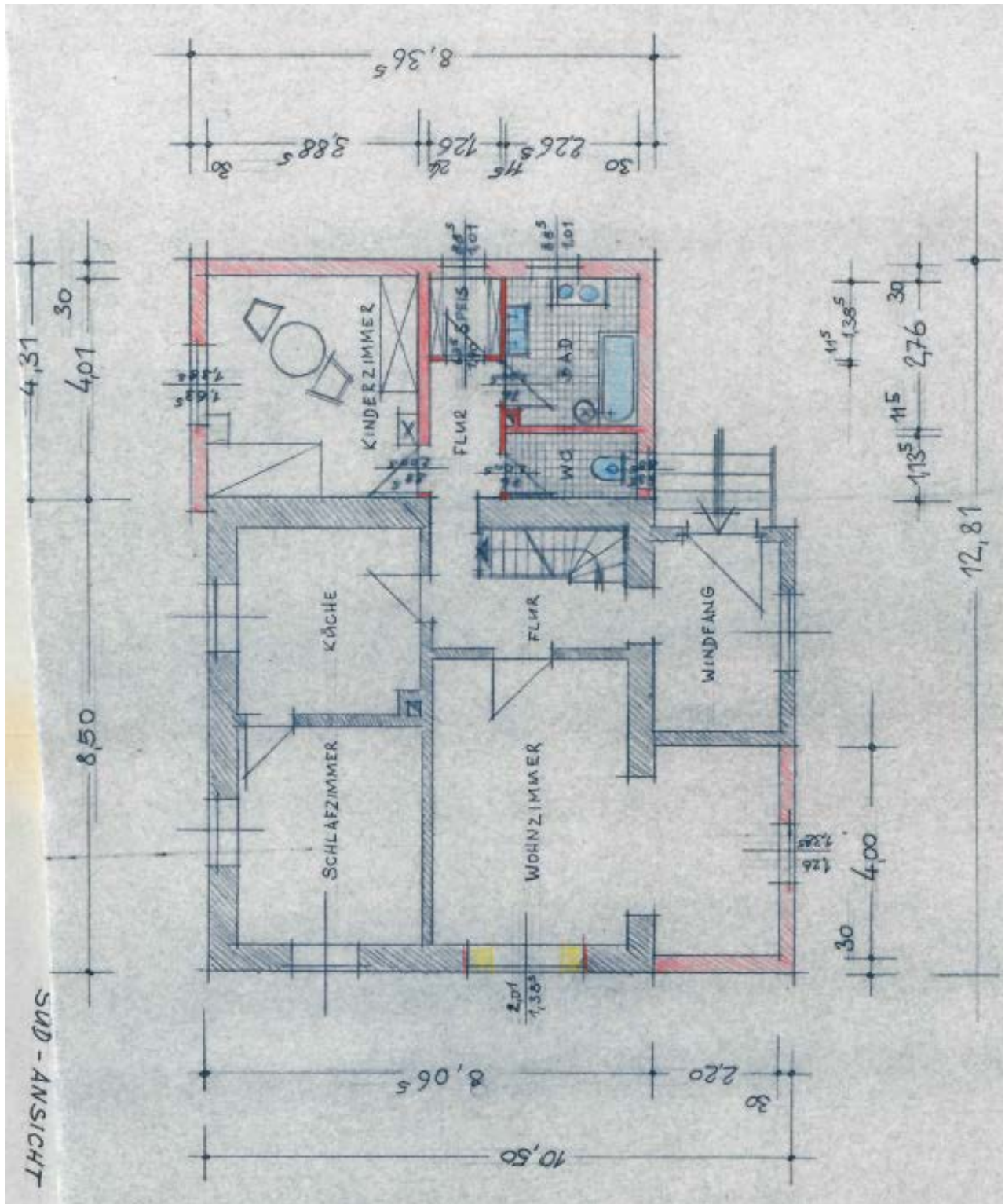
Flur	1,42 m x 3,67 m + 2,63 m x 0,85 m + 1,05 m x 0,60 m + 1,06 m x 0,12 m ./. 0,50 m x 0,15 m ./. 0,50 m x 1,00 m x 50 %	=	7,88 m ²
Wohnzimmer	5,17 m x 3,68 m ./. 5,17 m x 0,15 m ./. 5,17 m x 1,00 m x 50 %	=	15,67 m ²
Kinderzimmer	3,98 m x 3,63 m ./. 3,98 m x 0,165 m		

Schlafzimmer	$\text{./. } 3,98 \text{ m} \times 1,08 \text{ m} \times 50 \%$	=	11,64 m ²
	$3,85 \text{ m} \times 3,65 \text{ m} \text{ ./. } 0,32 \text{ m} \times 0,32 \text{ m} \text{ ./. } 0,35 \text{ m} \times 0,15 \text{ m}$		
Badezimmer	$\text{./. } 0,35 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 50 \%$	=	13,72 m ²
	$3,88 \text{ m} \times 1,98 \text{ m} \text{ ./. } 0,53 \text{ m} \times 0,18 \text{ m} \text{ ./. } 3,88 \text{ m} \times 0,15 \text{ m}$		
Küche	$\text{./. } 3,88 \text{ m} \times 0,92 \text{ m} \times 50 \%$	=	5,22 m ²
	$3,92 \text{ m} \times 3,47 \text{ m} + 2,70 \text{ m} \times 1,55 \text{ m} \text{ ./. } 0,24 \text{ m} \times 0,20 \text{ m}$		
	$+ 2,08 \text{ m} \times 0,115 \text{ m} \text{ ./. } 3,92 \text{ m} \times 0,15 \text{ m}$		
	$\text{./. } 3,92 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 50 \%$	=	<u>15,43 m²</u>
			69,56 m ²
Gesamt	$83,70 \text{ m}^2 + 69,56 \text{ m}^2$	=	153,26 m ²
		rd.	<u>153 m²</u>

Wohnflächenverhältnis (Wohnfläche / wertrelevante Geschossfläche)

$$153 \text{ m}^2 / 218 \text{ m}^2 = \underline{\underline{70,2 \%}}$$

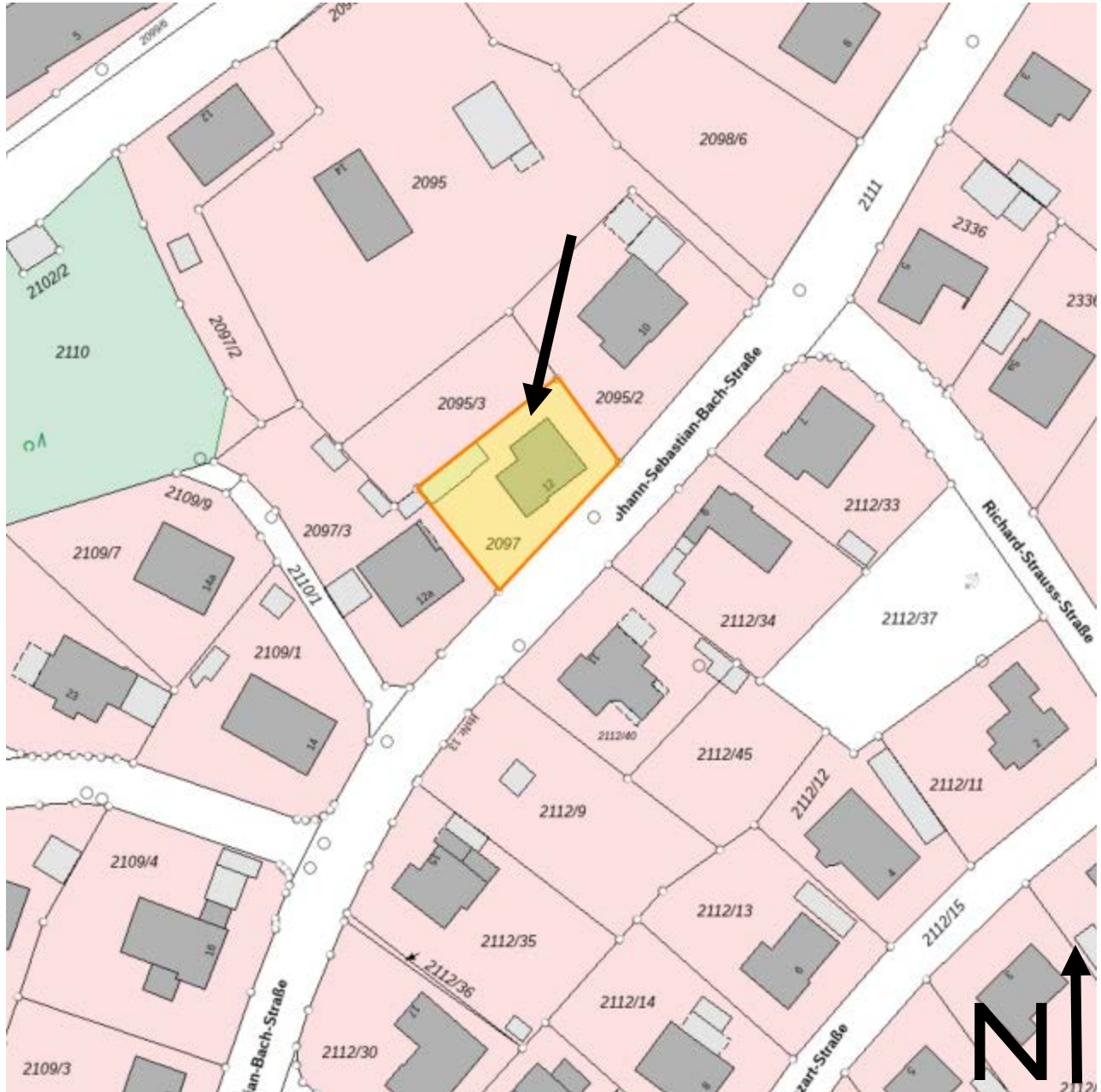
ANHANG 2: GRUNDRISSSE (UNMAßSTÄBLICH)



Erdgeschoss des Zweifamilienhauses



ANHANG 3: LAGEPLAN



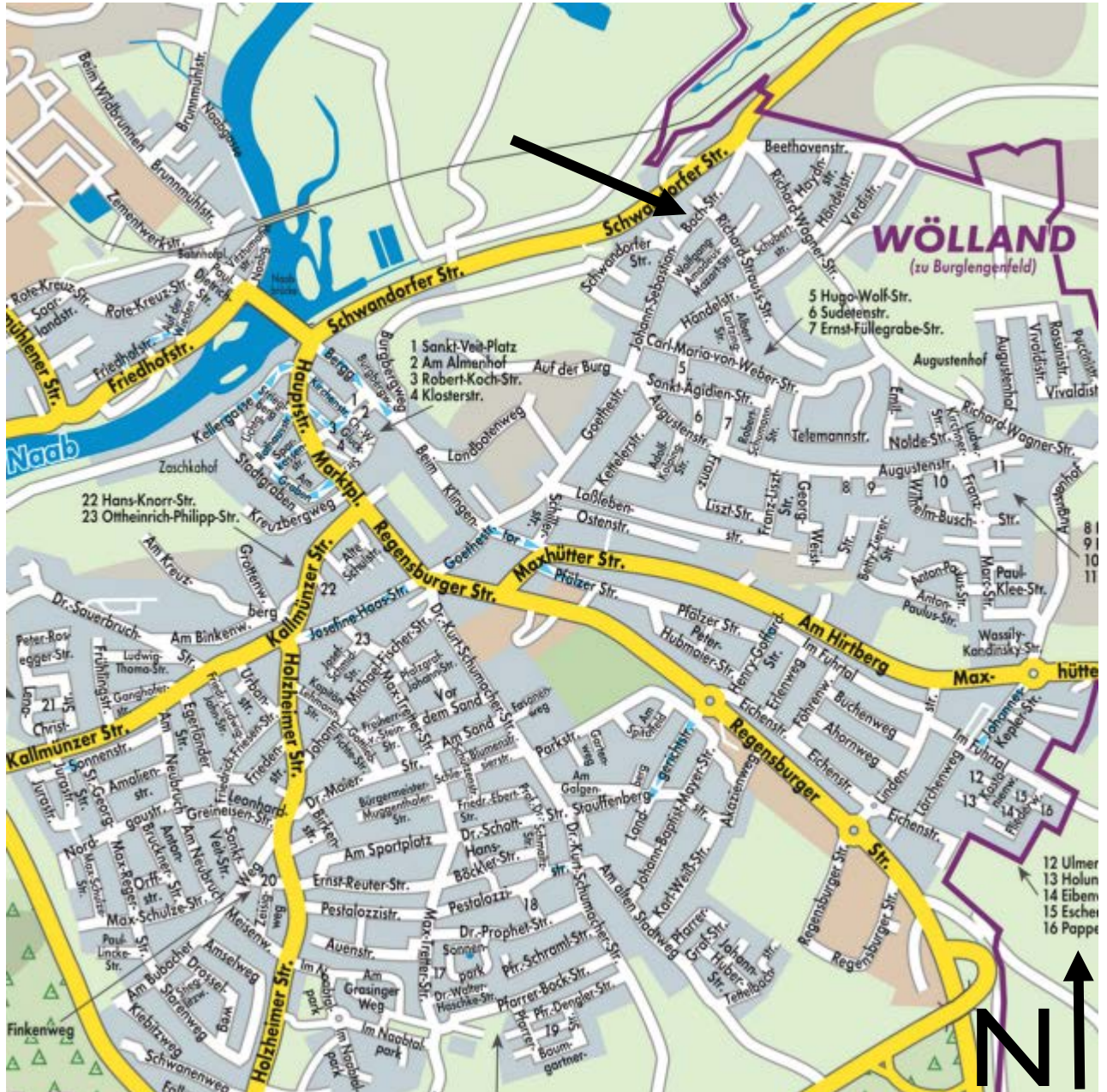
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

ANHANG 4: LUFTBILD



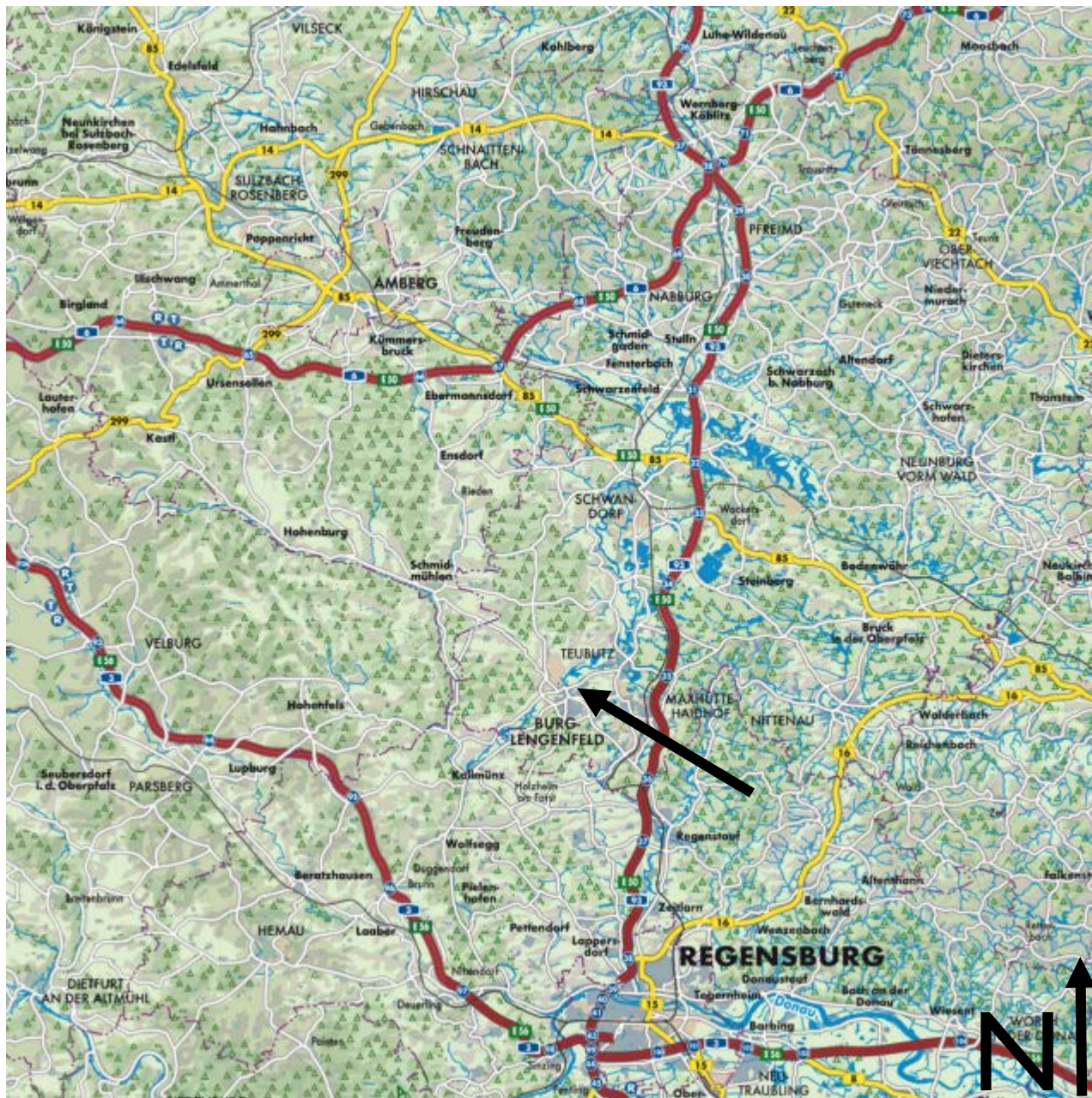
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

ANHANG 5: UMGEBUNGSKARTE



Quelle: www.stadtplan dienst.de

ANHANG 6: ÜBERSICHTSKARTE



Quelle: www.stadtplan dienst.de

ANHANG 7: FOTOS



Bewertungsobjekt, Blick aus südlicher Richtung



Bewertungsobjekt, Blick aus südöstlicher Richtung



Bewertungsobjekt, Blick aus östlicher Richtung



Zweifamilienhaus, Blick aus südlicher Richtung



Zweifamilienhaus, Blick aus nordöstlicher Richtung



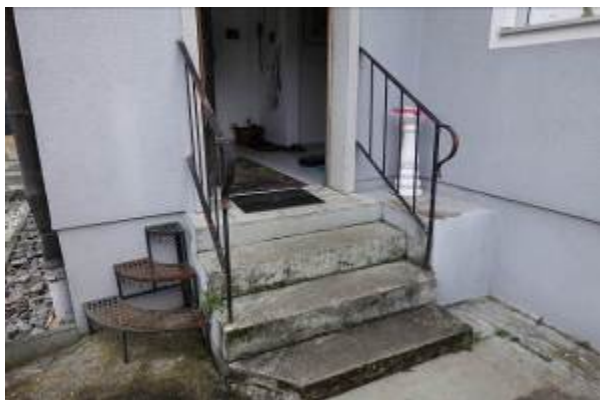
Zweifamilienhaus, Blick aus nördlicher Richtung



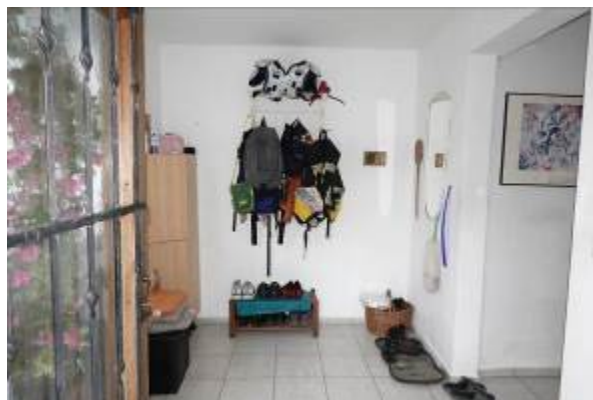
Zweifamilienhaus, Blick aus südwestlicher Richtung



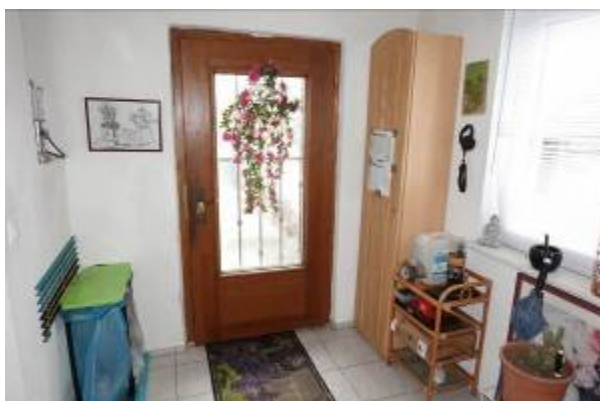
Hauseingang



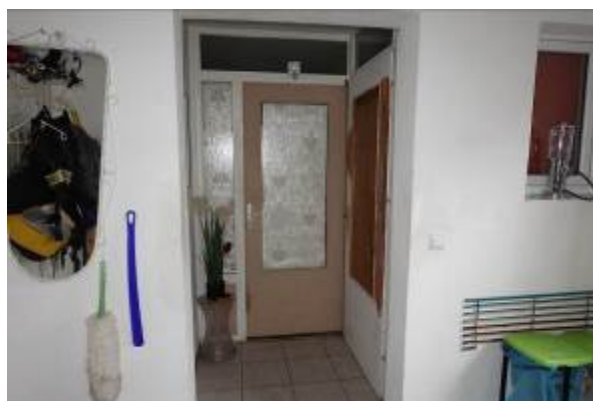
Schadhafte Hauseingangstreppe



Windfang (EG)



Windfang (EG)



Windfang (EG)



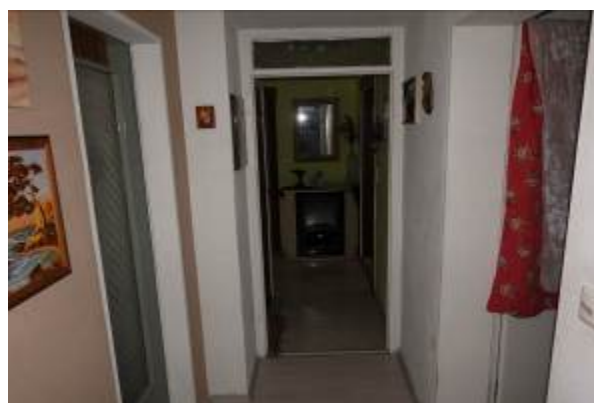
Flur (EG)



Flur (EG)



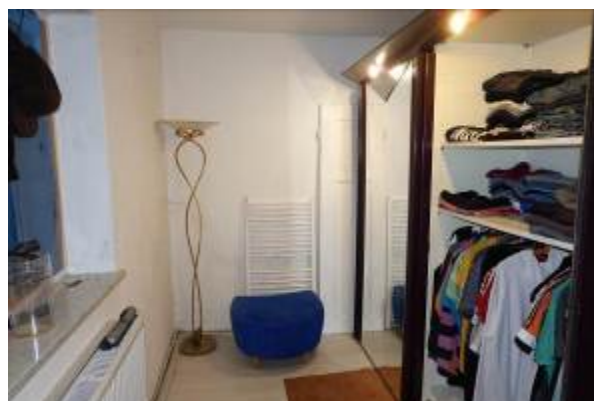
Flur (EG)



Flur (EG)



Wohnzimmer (EG)



Ankleideraum (EG)



Ankleideraum (EG)



Beseitigte Schimmelbildung im Ankleideraum



Küche (EG)



Küche (EG)



Küche mit Durchgang zum Arbeitszimmer (EG)



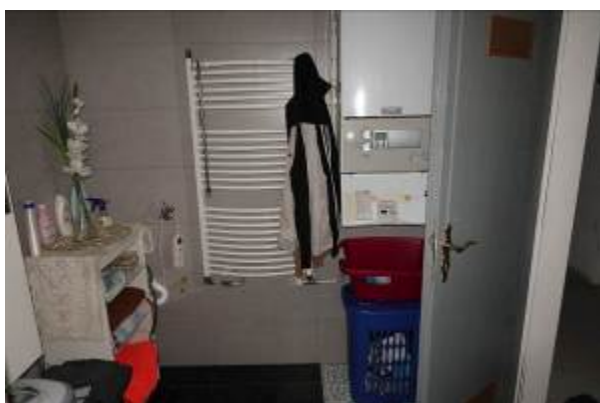
Arbeitszimmer (EG)



Abstellraum (EG)



Badezimmer (EG)



Badezimmer (EG)



Badezimmer (EG)



WC (EG)



Schlafzimmer (EG)



Kellertreppe (EG)



Flur (KG)



Kellernische (KG)



Abstell- und Hausanschlussraum (KG)



Zugang zum Abstellraum (KG)



Ehemaliger Öllageraum (KG)



Feuchteschäden an den Kelleraußenwänden



Treppe vom EG zum DG



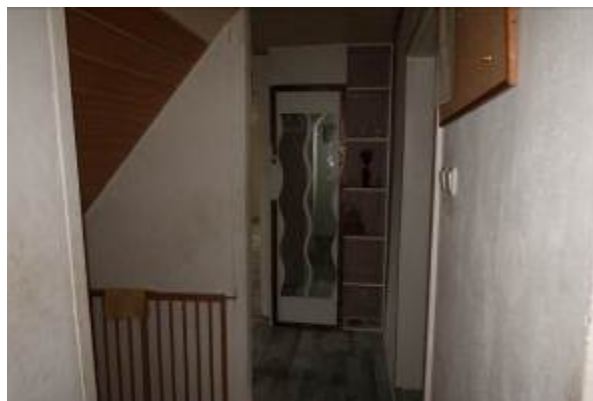
Treppe vom EG zum DG



Flur (DG)



Flur (DG)



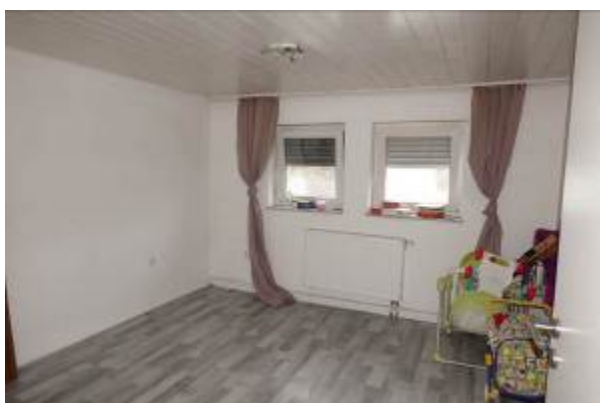
Flur (DG)



Wohnzimmer (DG)



Kinderzimmer (DG)



Schlafzimmer (DG)



Küche (DG)



Küche (DG)



Küche (DG)



Badezimmer (DG)



Badezimmer (DG)



Badezimmer (DG)



Treppe zum Dachboden (DG)



Dachboden



Dachboden



Nebengebäude, Blick aus südlicher Richtung



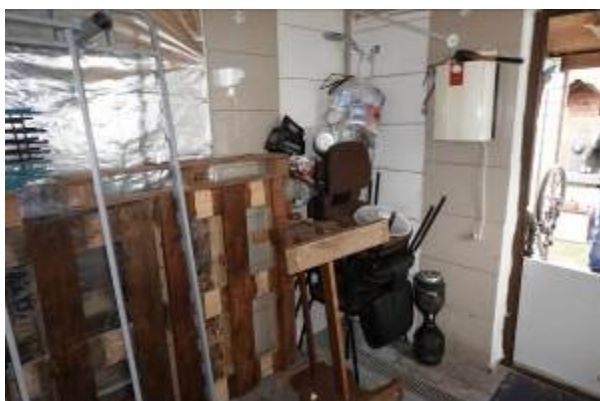
Nebengebäude, Blick aus südöstlicher Richtung



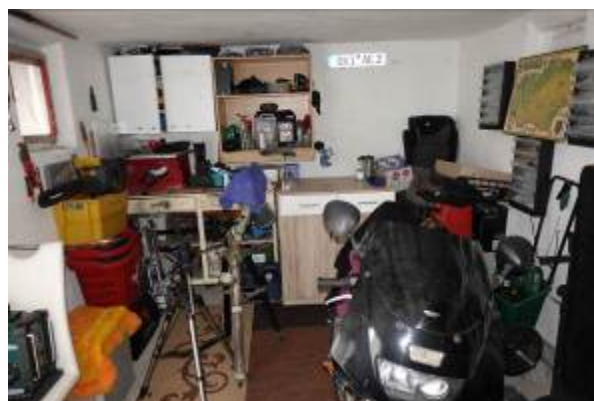
Nebengebäude mit Freisitz, Blick aus nordöstlicher Richtung



Ehemaliger Saunaraum im Nebengebäude (EG)



Ehemaliger Saunaraum im Nebengebäude (EG)



Werkstatt im Nebengebäude (EG)



Holzlagerraum im Nebengebäude (EG)



Ehemaliger Taubenschlag im Nebengebäude (EG)



Ehemaliger Taubenschlag im Nebengebäude (EG)



Offener Kamin im Garten



Grundstückszufahrt und -zugang



Grundstückszufahrt und -zugang



Südlicher Garten



Südöstlicher Garten



Schadhafte Stützmauer zur Johann-Sebastian-Straße



Schadhafte Stützmauer zur Grundstückszufahrt



Nordöstlicher Garten



Nordwestlicher Garten



Instandsetzungsbedürftige Fassade des Nebengebäudes



Instandsetzungsbedürftige Zugangstür des Nebengebäudes



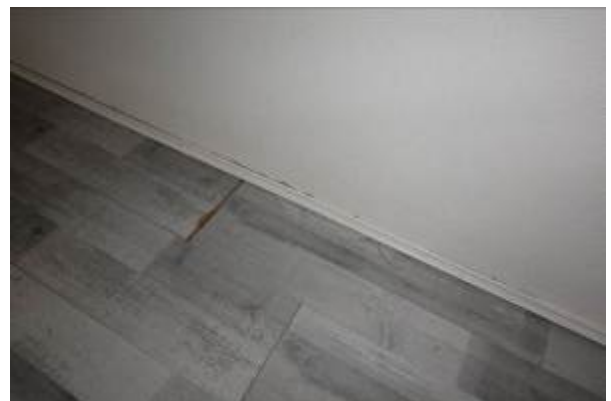
Instandsetzungsbedürftiger Bodenbelag des Nebengebäudes



Schadhafte Stützmauer zur Johann-Sebastian-Straße



Exemplarische überarbeitungsbedürftige Wandbekleidung im DG



Exemplarischer erneuerungsbedürftiger Bodenbelag im DG