



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOESSL  
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

**Das Bewertungsobjekt konnte vom Sachverständigen im Sondereigentum (= Innenbereich der Wohnung) nicht besichtigt werden.**

**Bitte hierzu die Hinweise im Gutachten beachten!**

**Gutachten über den Verkehrswert  
Kurzzusammenfassung für Internetveröffentlichung**

**Auftraggeber** Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht  
Paulanergasse 2  
92224 Amberg

**Gutachten-Nr.** GGA22-302  
**GZ-Nr.:** 2 K 28/21

**Objektart** 3-Zimmer-ETW Nr. 5 mit Kellerraum Nr. 5 und ASP „G“ (SNR)  
**Objektadresse** Galgenweg 6  
92249 Vilseck

**WE-Stichtag 1** 23. März 2022  
**Qualitätsstichtag** 23. März 2022  
**Ortstermin** 23. März 2022



**Datum** 1. April 2022

**Verkehrswert** **62.000 €**

Das **Ergebnis des Gutachtens** ist auf den **Seiten 3 und 4** zusammengefasst.

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Straße 6  
92224 Amberg

Telefon +49 (96 21) 9603 - 666  
Fax +49 (96 21) 9603 - 668  
Mobil +49 (1 70) 8 32 59 42  
E-Mail info@sv-ploessl.de  
Internet www.sv-ploessl.de

Bernhard Ploessl



Von der IHK Regensburg  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von  
Grundstücken und Gebäuden

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
ZIS-DIA Zert (TGA)

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG  
IBAN: DE42760696110000048887  
BIC: GENODEF1SDM

USt-Id.-Nr. DE163440389

## 1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

<b>Gutachten Nr.</b>	GGA22-302
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - Paulanergasse 2 92224 Amberg
<b>Auftragsdatum</b>	3. Januar 2022
<b>Objektadresse</b>	Galgenweg 6 92249 Vilseck
<b>Verantwortlicher Gutachter</b>	Bernhard Plössl
<b>Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag)</b>	23. März 2022
<b>Qualitätsstichtag (Q-Stichtag)</b>	23. März 2022
<b>Tag der Ortsbesichtigung (OT)</b>	23. März 2022
<b>Grundstücks- und Gebäudedaten</b>	
Flurstück Nrn. - WE-Nr. 5	530/4, 531/2
Grundstücksgröße der Flurstücke (anteilig) - 530/4, 531/2	121,07 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil (MEA) gemäß Teilungserklärung vom - 21. März 1996 URNr. 792/1996 II	ETW Nr. 5: 97,01/1.000 MEA (inkl. Kellerraum, Außenstellplatz)
Tatsächliches Baujahr gemäß Unterlagen - WE-Nr. 5 mit Kellerraum Nr. 5 und ASP „G“	~ 1985 (vorher Althallenbestand unbe- kannten Baujahres, lt. Energieausweis Bau- jahr ca. 1968)
- Umbau / Ausbau	Siehe GND/RND
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen - WE-Nr. 5 mit Kellerraum Nr. 5 und ASP „G“	~ 37 Jahre (ausgehend von 1985)
Fiktives Alter der baulichen Anlagen	~ 35 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) - WE-Nr. 5 mit Kellerraum Nr. 5 und ASP „G“	~ 80 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) - WE-Nr. 5 mit Kellerraum Nr. 5 und ASP „G“	~ 45 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) - WE-Nr. 5 mit Kellerraum Nr. 5 und ASP „G“	~ 45 Jahre
Fiktives Baujahr geschätzt (mit Berücksichtigung BM & BS)	~ 1987
Bruttogrundfläche (BGF) bzw. Bruttorauminhalt (BRI)	Nicht wertrelevant.
Wertrelevante Wohnfläche (Wfl.) Wohnungseigentum Nr. 5	~ 78,06 m <sup>2</sup> (lt. Pläne – ohne Zutritt)

Kellerraum Nr. 5 (Nutzungsfläche)	~ 3,7 m <sup>2</sup> (lt. Pläne – ohne Zutritt)
Relevantes Bewertungsverfahren Wohnung Nr. 5	Ertragswertverfahren
Geschätzter Liegenschaftszinssatz Wohnung Nr. 5	3,00 %
<b>Sonstiges</b>	
Wert des Zubehörs	Nicht bekannt, da kein Zutritt.
Zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau	Sondereigentum: Nicht bekannt, da kein Zutritt.
Weitere Nebengebäude	Nicht vorhanden.
<b>Wertermittlungsergebnisse</b>	
<b>Sachwert</b>	Entfällt.
<b>Anteiliger Bodenwert</b>	
- Wohneigentumseinheit Nr. 5 (97,01/1.000 MEA) mit Kellerraum Nr. 5 und Außenstellplatz „G“	9.200 €
<b>Ertragswert</b>	
- Wohneigentumseinheit Nr. 5 (97,01/1.000 MEA) mit Kellerraum Nr. 5 und Außenstellplatz „G“	72.000 €
<b>Vergleichswert</b>	
- Wohneigentumseinheit Nr. 5 (97,01/1.000 MEA) mit Kellerraum Nr. 5 und Außenstellplatz „G“	Entfällt.
<b>Geschätzter Verkehrs-/Marktwert</b>	<b>62.000 €</b>
- Wohneigentumseinheit Nr. 5 (97,01/1.000 MEA) mit Kellerraum Nr. 5 und Außenstellplatz „G“	
<b>Datum</b>	1. April 2022

## 2. Grundlagen

### 2.1. Wertermittlungsstichtag (WE-Stichtag) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 23. März 2022 festgelegt. Im vorliegenden Fall sind der Zustand zum Besichtigungszeitpunkt 23. März 2022 und der tatsächlich zu unterstellende Zustand identisch. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

### 2.2. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000 als Auszug aus der Liegenschaftskarte des staatlichen Vermessungsamtes Amberg (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens)
- Unbeglaubigte Grundbuchabschrift des Wohnungsgrundbuchs des Grundbuchamtes Amberg
- Digitale Fotodokumentation des Ortstermins, auszugsweise als Anlage dem Gutachten beigelegt
- Unterlagen (Gebäudepläne) als Kopie im ungefähren Maßstab 1 : 100, in Anlage 4 beigelegt
- Schriftliche Auskunft des Landkreises AS zur Altlastenkartierung
- Teilungserklärung
- Nebenkostenabrechnungen und Rücklagenaufstellungen der zuständigen Hausverwaltung
- Energieausweis (verbrauchsorientiert)

#### Weitere Grundlagen für das Gutachten

- Auskünfte zum Ortstermin
- Schriftliche Behördenauskünfte zu Bodenrichtwerten, zur baurechtlichen und städtebaulichen Situation, zur Abrechnung von Erschließungsbeiträgen sowie zu sonstigen wertrelevanten Eigenschaften
- Einschlägige Literatur bzw. Wertermittlungslehre (s. o.)

### 2.3. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet: Bernhard Plössl

### 2.4. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- 1. Ortstermin (OT1): 23. März 2022 (Innen- und Außenbesichtigung ohne örtlichem Aufmaß)
- Teilnehmer (OT1)  
Bernhard Plössl (Sachverständiger)

Es konnten folgende Gebäude-/Grundstücksteile **nicht** besichtigt werden:

- Diverse Bereiche im Gemeinschaftseigentum (Haustechnik- und Kellerräume Galgenweg 6)
- ETW im Sondereigentum (= Innenbereich der gegenständlichen Wohnung Nr. 5)
- Innenbereich samt Kellergeschoss und Dachboden - Haus-Nr. 8
- Haus-Nr. 8 von außen nur teilweise zugänglich und einsehbar

Folgende wertrelevante Teile der Wohnanlage konnten besichtigt werden:

- Wohnanlage mit Außenbesichtigung (Dächer nur begrenzt einsehbar)
- Treppenhaus Hs.-Nr. 6

Rest siehe Vollgutachten.

### 3. Gegenstand der Wertermittlung

#### 3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

3-Zimmer-ETW Nr. 5 mit Kellerraum Nr. 5 und ASP Nr. G (SNR)  
 Galgenweg 6  
 92249 Vilseck

**Besonderer Hinweis:** Neben der gegenständlichen ETW-Nr. 5 (im Haus Galgenweg 6 – lt. TE = Haus 1) gehört ein Miteigentumsanteil an den beiden ETW-Nr. 9 + 10 (im Haus Galgenweg 8 – lt. TE Haus 2) in Höhe des ETW-Anteils der ETW-Nr. 5 dazu. Dieser resultiert aus der Tatsache, dass die Eigentümergemeinschaft Galgenweg 6+8 als grundbuchlicher Eigentümer der Wohnungen Nr. 9+10 eingetragen ist. Zur werttechnischen Berücksichtigung dieses Umstands (Galgenweg 8 ist lt. Hausverwaltung ein geplantes Abbruchgebäude) siehe im Gutachten auf Seite 14 ff.

#### 3.2. Grundbuch (auszugsweise)

##### Wohnungseigentumsgrundbuch

Grundbuchblatt vom 15. September 2021, zum WE-Stichtag aktueller Stand

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Ursprünglich Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>
Schlicht	25	822	Schlicht	1	530/4, 531/2	1.248
					Gesamt	1.248

##### Bestandsverzeichnis

Blatt	lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Grundstücksfläche des ME-Anteils in m <sup>2</sup>
822	1	97,01/1.000 MEA an dem Grundstück Flst.-Nrn. 530/4 und 531/2 (Galgenweg 6, 8), Gebäude- und Freifläche  verbunden mit dem SE an der Wohnung im OG des Hauses 1, rechts gelegen, mit Balkon und Kellerraum, im AP-Nr. 5 bezeichnet.	121,07

##### Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
6.1	Anonymisiert	1	Auflassung.
6.2			

##### Zweite Abteilung

Lfd.-Nr.	Lfd.-Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Lasten und Beschränkungen
---	---	---

##### Hinweise zu den Eintragungen in Abt. II

Entfällt, lt. vorliegendem GB-Blatt lastenfrei vorgetragen.

##### Dritte Abteilung

Nicht wertrelevant.

### 3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietverträge

Die gegenständliche ETW ist lt. Aussage des Eigentümers nicht vermietet, sie wird eigen genutzt (siehe Adresse der Schuldner).

### 3.4. Verwaltung / Rücklagen / Sonstiges

Hausverwaltung Fa. Franz Wittmann Hausverwaltung  
Jägerstraße 24  
92224 Amberg

Es wird gemäß den vorliegenden Unterlagen eine ordnungsgemäße Hausverwaltung mit den üblichen Abrechnungsunterlagen (Wirtschaftsplan, Wohngeldabrechnung) ausgeübt. Es lagen folgende Unterlagen der Hausverwaltung vor:

- Wohngeldabrechnung 2019, 2020, 2021
- Aktueller Stand Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2020
- Protokolle der ETV 2019, 2020, 2021

Wohngeld 2020/2021 gesamt ca. 232 € mtl. (ohne Eigenstrom, Anteile säumiger Schuldner, Anwaltsgebühren)

zusätzlich Zuführung Rücklage 2021 ca. 1.940 € p. a. = ca. 24 €/m<sup>2</sup> Wfl. (sehr hoher Wert)

Rücklagenstand Ende 2021 ca. 56.000 €  
- davon anteilig ETW Nr. 5: 6.824 €.

Die Gesamtwohnanlage Galgenweg 6 und 8 besteht aus zwei Häusern, welche eine Eigentümergemeinschaft darstellen. Im Haus Galgenweg 6 befinden sich acht Wohnungen (WE-Nr. 1-8), im Haus Galgenweg 8 befinden sich zwei Wohnungen (WE-Nr. 9-10).

Wesentliche Beschlusspunkte aus den Eigentümerversammlungen/Baujahre der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen:

- 2016: Erneuerung der Dacheindeckung
- 2017: Einbau einer Ölzentralheizung, lt. Hausverwaltung Marke Buderus GB 125
- 2020: Erneuerung der Schließanlage
- 2021: Erneuerung der Balkonanlagen

Lt. vorliegender Versammlungsprotokolle liegen aus den letzten Eigentümerversammlungen keine weiteren wesentlichen Beschlussfassungen mit größeren finanziellen Tragweiten vor. Allerdings ist in ein paar Jahren der Abbruch des maroden Wohngebäudes Galgenweg 8 geplant. An diesem Gebäude (= zwei Sondereigentumseinheiten Nr. 9 + 10) hält die WEG-Gemeinschaft Galgenweg 6-8 das Eigentum, somit ist auch die gegenständliche Wohnung Nr. 5 in der Höhe der lt. Teilungserklärung ausgewiesenen Miteigentumsanteile an diesen Sondereigentumseinheiten 9 und 10 beteiligt. Dies betrifft sowohl positive als auch negative Posten.

### 3.5. Versicherungswert (nur informativ)

Siehe Vollgutachten.

### 3.6. Einheitswert (nur informativ)

Siehe Vollgutachten.

## 4. Grundstück

### 4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

#### Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Grundstück ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind für die vorhandene Bausubstanz vollständig bezahlt und abgerechnet. Es wird darauf hingewiesen, dass für evtl. anfallende Objekterweiterungen (z. B. Erhöhung der Geschossfläche) weitere Erschließungsbeiträge anfallen können. Diese können im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt werden.

Restliche Informationen siehe Vollgutachten.

### 4.2. Privatrechtliche Gegebenheiten

Entfällt.

### 4.3. Baurechtliche Situation

#### Baurecht

##### Flächennutzungsplan

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP der Stadt Vilseck vom 11. September 2000
- Mischgebiet (MI) gemäß BauNVO, Änderung in Wohngebiet von Seiten der Stadt Vilseck als Allgemeines Wohngebiet (WA) evtl. geplant
- Keine Fortschreibung geplant, keine weiteren Darstellungen vorhanden

##### Bebauungsplan

Entfällt, nur Festsetzung als sog. „unbeplanter Innenbereich“ nach § 34 BauGB, wonach sich eine neue Bebauung der Umgebungsbebauung einzufügen hat.

#### Entwicklungszustand

Flst.-Nr. 531/2: Bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohnungen über EG und OG, jeweils 4 Wohnungen je Geschoss (Vierspänner), ein Hauseingang. Zur Erschließungsstraße giebelseitig stehendes Mehrfamilienhaus, baureifes und voll erschlossenes Wohn-/Mischbauland, gemäß vorliegender Unterlagen zulässig bebaut.

Flst.-Nr. 530/4: Bebaut mit einem maroden Zweifamilienhaus (Galgenweg 8) über KG, EG, DG (nicht ausgebaut) als Zweispänner, zur Erschließungsstraße traufseitig stehendes Wohngebäude. Auf diesem Flurstück befindet sich teilweise noch das Wohngebäude Galgenweg 6.

#### Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| - Gebietsartcharakter      | Mischgebiet (MI) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA)   |
| - Anzahl der Vollgeschosse | 2   |
| - Grundflächenzahl         | Nicht wertrelevant  |
| - Geschossflächenzahl      | Nicht wertrelevant  |
| - Bauweise                 | Offen (Länge < 50 m gem. § 22 BauNVO); die weitere Umgebungsbebauung ist ebenfalls überwiegend als offene Wohnbebauung einzustufen. |

### **Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten**

Informationen über erforderliche Stellplatzablöseverpflichtungen konnten aus Bauunterlagen nicht entnommen werden, bei der Stadt Vilseck waren keine zu recherchieren. Der Stellplatznachweis ist für die gegenständliche ETW Nr. 5 als erfüllt anzusehen.

Restliche Informationen siehe Vollgutachten.

### **Baulasten**

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt wird.

### **Denkmalschutz**

Entfällt.

### **Sanierungsgebiet / Städtebauliche Satzung / Gestaltungssatzung**

Entfällt.

### **Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife**

Galgenweg 6: Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich aufgrund der Bausubstanz nicht um ein Liquidations- oder Abbruchobjekt.

Restliche Informationen siehe Vollgutachten.

Galgenweg 8: Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt (betreffend den Miteigentumsanteilen an den Miteigentumsanteilen) handelt es sich aufgrund der Bausubstanz vermutlich um ein Liquidations- oder Abbruchobjekt (lt. Auskunft der Hausverwaltung massive Schäden in diesem Gebäude, u. a. Schädlingsbefall mit „Holzwurm“ im Dachstuhl, Feuchtigkeitsschäden im KG).

### **Geschätzte anteilige Abbruchkosten: ca. 4.100 €.**

Restliche umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

### **Altlasten, Baugrundeigenschaften**

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden aufgrund der zum WE-Stichtag stattfindenden Nutzung (Wohnnutzung) keine Anzeichen für Altlastenverdacht festgestellt. Aufgrund der vorstehenden Erläuterungen und der zum WE-Stichtag ausgeübten Wohnnutzung sowie der schriftlich erhaltenen Altlastenauskunft des Landkreises AS vom 21. Januar 2022 kann von Altlastenfreiheit ausgegangen werden.

Restliche Informationen siehe Vollgutachten.

### **Überschwemmungsgebiet**

Gemäß dem Kartendienst des Informationsdienstes für überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im Überschwemmungsgebiet der sog. HQ 100 Linie, d. h. des sog. mittleren Ereignisses eines Gewässers (siehe blaue Nadelmarkierung = Standort Bewertungsgrundstück). Blau schraffierte Bereiche stellen den förmlich festgesetzten Überschwemmungsbereich dar (hier Bereich der Vils).

#### 4.4. Lagemerkmale

##### Gebietslage

Bundesland  
Regierungsbezirk  
Landkreis

Bayern  
Oberpfalz  
Amberg-Regen

##### Makro- und Mikrolage

Vilseck ist eine Kleinstadt im Oberpfälzer Landkreis Amberg-Regen. Die Stadt ist geprägt durch die Präsenz der US-Armee am Truppenübungsplatz Grafenwöhr. Vilseck liegt an der Vils, einem Nebenfluss der Naab. Im Truppenübungsplatz Grafenwöhr, der eine Größe von 234 qkm<sup>2</sup> aufweist, sind zwei große Lager stationiert: das Ostlager in Grafenwöhr (Tower Barracks) sowie das Südlager in Vilseck (Rose Barracks). In Vilseck ist eine komplette Brigade der US Army stationiert, das 2. US-Kavallerieregiment. Der Truppenübungsplatz wird überwiegend für Schießübungen mit allen gängigen Waffensystemen der US-Streitkräfte genutzt.

Unmittelbare Nachbargemeinden sind die Gemeinden Edelsfeld, Königstein, Freihung und Hahnbach. Im Norden schneidet der Truppenübungsplatz Grafenwöhr Vilseck von seinem Hinterland ab. Vilseck hat 36 Gemeindeteile.

Schlicht ist ein Ortsteil von Vilseck und liegt ca. 0,5 km südwestlich von Vilseck. Schlicht liegt an der Staatsstraße 2120 zwischen Vilseck und Hahnbach am Oberlauf der Vils. Hier kreuzten sich einst bedeutende Fernstraßen wie die Sächsische Straße und die Böhmisches Straße.

##### Verkehrsinfrastruktur

###### Marktgebiet (Quelle: wikipedia)

- |                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| - Fläche des Gemeindegebietes | 64,7 km <sup>2</sup>             |
| - Bevölkerungsdichte          | 99 Einwohner pro km <sup>2</sup> |
| - Einwohner                   | rd. 6.387                        |

###### Entfernungen

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| - Amberg                 | 23 km  |
| - Grafenwöhr             | 19 km  |
| - Regensburg             | 96 km  |
| - Nürnberg               | 83 km  |
| - Weiden i. d. OPf.      | 29 km  |
| - Bayreuth               | 65 km  |
| - Autobahnanschluss      | 30 km zur A 9, 29 km zur A 93                                |
| - Bundesstraßenanschluss | 11 km zur B 85, 8 km zur B 299, zur B 14 ca. 9 km            |
| - Flughafen Nürnberg     | rd. 75 km  |
| - DB-Bahnhof             | im Ort vorhanden   |
| - Busverkehr             | Stadt- und Regionalbuslinien in unmittelbarer Nähe vorhanden |

Vilseck liegt an der Bahnstrecke Neukirchen–Weiden. Nach Nürnberg und Neustadt an der Waldnaab besteht weitgehend ein Ein-Stunden-Takt.

## Voraussichtliche Einwohnerentwicklung in Vilseck

Die Einwohnerentwicklung von Vilseck ist sehr stark geprägt durch die Präsenz der US-Streitkräfte, je nach weltpolitischer Situation.

Einwohner 1987: 5.541  
Einwohner 2011: 6.020  
Einwohner 2017: 5.947  
Einwohner 31.12.2020: 6.387

Diese Entwicklung ist in der Regel für die Ertragskraft eines Makrostandortes von Relevanz. Zurückgehende Einwohnerzahlen deuten auf tendenziell unattraktivere wirtschaftliche Rahmenbedingungen hin, mit verursacht durch die Nähe zu wirtschaftsstarken Ballungsräumen (Regensburg, Nürnberg/Fürth/Erlangen – Stichwort: Wegzug in die Ballungsräume) und den damit verbundenen Wegzügen.

## Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

Einfache bis mittlere Wohnlagequalität von Schlicht, (fast am östlichen Ortsrand), unweit der Amberger Straße (Verbindung zwischen Schlicht und Vilseck). Eher verhalten nachgefragte Wohnlage mit durch die Nähe zu Vilseck guter Nahversorgung durch das nahe gelegene Gewerbegebiet in Vilseck (an der Amberger Straße/Schlichter Straße mit EDEKA, Netto etc.). Älterer Siedlungsbereich mit durch ehemalige Gewerbenutzungen unregelmäßiger Parzellensituation, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhäuser und Kleinwohnanlagen in der Nachbarschaft.

### Wohnlage

→ In Schlicht kleinstädtisch bis fast ländlich geprägt, die vorliegende Wohnlage ist als einfach bis mittel einzustufen.

### Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz

→ Gut, Bahnhof Vilseck (ca. 1,5 km) sowie ortsübliche Bus- und Regionallinien überwiegend fußläufig erreichbar.

### Überregionale verkehrliche Anbindung

→ Relativ kurze Anschlüsse an die wesentlichen Verkehrsadern (B 85, B 14, B 299, A 9, A 93) vorhanden.

### Immissionen (Geruch, Lärm)

→ Besondere Lärmbeeinträchtigungen waren beim Ortstermin nicht feststellbar, gelegentlich Geruchs- und Lärmbelästigung durch landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten.

### Emissionen

→ Üblich normale Emissionen aus Wohnnutzung, keine Besonderheiten erkennbar.

## 4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

### Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform: Gesamtgrundstück aus beiden Flurstücken L-förmig, überwiegend gleichmäßig geschnitten. Flst.-Nr. 530/4 ist nur über Flst.-Nr. 531/2 verkehrstechnisch erschlossen.
- Oberflächengestalt: Überwiegend eben bis leichte Hanglage nach Nordwesten, am Straßenanschluss zum Galgenweg kein erwähnenswerter Höhenniveauunterschied erkennbar.



Auszug aus der Flurkarte, Katasteramt Amberg

### Abmessungen

- Straßenfront am Galgenweg ~ 35 m
- Grundstückstiefe (Südwest - Nordost) max. (für Gesamtobjekt) ~ 43 m
- Grundstücksbreite (Nordwest – Südost) max. ~ 32 m
- Höhe über NN ~ 390 HM

Quelle: © Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07, Top 10

### Grundstückszufahrten

Anfahrt direkt über die Amberger Straße von Norden her in den Galgenweg, das Bewertungsobjekt befindet sich nach ca. 200 m auf der rechten Straßenseite. Wertmindernde Einschränkungen rechtlicher Art sind nicht vorhanden bzw. erkennbar (z. B. Geh- und Fahrrecht o. ä.).

### Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens; die ausreichende Tragfähigkeit für die vorgefundene Wohnbebauung wird unterstellt, entsprechende Hinweise auf nicht tragfähigen Grund (z. B. wertrelevante Rissbildungen) wurden augenscheinlich nicht festgestellt.

## 5. Gebäude und Anlagen

### 5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart / Nutzungen / Teilungserklärung

- Gebäudebaujahr: Nicht bekannt, lt. Energieausweis ca. 1968
- Umbau als Wohnobjekt: ca. 1985
- Einbau Öl-Zentralheizung Buderus GB 125: ca. 2017
- Sanierung Dach Haus-Nr. 6: ca. 2016 (Trapezblecheindeckung)
- Erneuerung der Balkonanlagen: ca. 2021  
(alle Sanierungs-/Modernisierungsangaben gemäß Informationen der Hausverwaltung)

#### Wohnungseigentum Nr. 5

- Mehrfamilienhaus mit 8 Eigentumswohnungen (Hs.-Nr. 6) bzw. 2 Eigentumswohnungen (Hs.-Nr. 8)
- Lage im Hs.-Nr. 6
- Hs.-Nr. 6 = Konzipierung als Vierspänner (4 WE je Geschoss, hier EG und OG)
- Wohngebäude mit 1 Hauseingang (Hs.-Nr. 6) sowie separat Hs.-Nr. 8
- KG/EG/OG/DG (nicht ausgebautes Satteldach)
- Haus ohne Aufzugsanlage
- Ursprüngliches Baujahr unbekannt (gemäß Recherchen Halle), ca. 1985 umgebaut (gemäß Bauantrag bei der Stadt Vilseck)
- Hs.-Nr. 6 ist Grenzbebauung nach Nordosten, Hs.-Nr. 8 ist Grenzbebauung nach Südwesten
- Nutzung Gesamtobjekt sowie der gegenständlichen Eigentumswohnung: reine Wohnnutzung
- Objekt ist nach WEG in Sonder- und Gemeinschaftseigentum aufgeteilt, Sondernutzungsrechte sind der gegenständlichen ETW zugeordnet (Außenstellplatz „G“, Dachfläche Haus 1 = Hs.-Nr. 6)
- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78,06 m<sup>2</sup> Wfl. (WoFIV)
- Lage im OG rechts
- Augenscheinlich Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums nur teilweise ordnungsgemäß durchgeführt
- Zustand des Sondereigentums mangels Wohnungszutritt nicht bekannt (es wird ein älterer Ausstattungsstand der 1980er Jahre angenommen)

#### Sonstiges gem. Teilungserklärung URNr. 792/1996 vom 21. März 1996 (nicht abschließend)

Restliche umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

#### Änderungen der Teilungserklärung

Restliche Informationen siehe Vollgutachten.

### 5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

#### Beurteilung der Raumaufteilung

Wohnungseigentum Nr. 5 (OG rechts), 3-Raum-Wohnung (N = Nordausrichtung etc.)

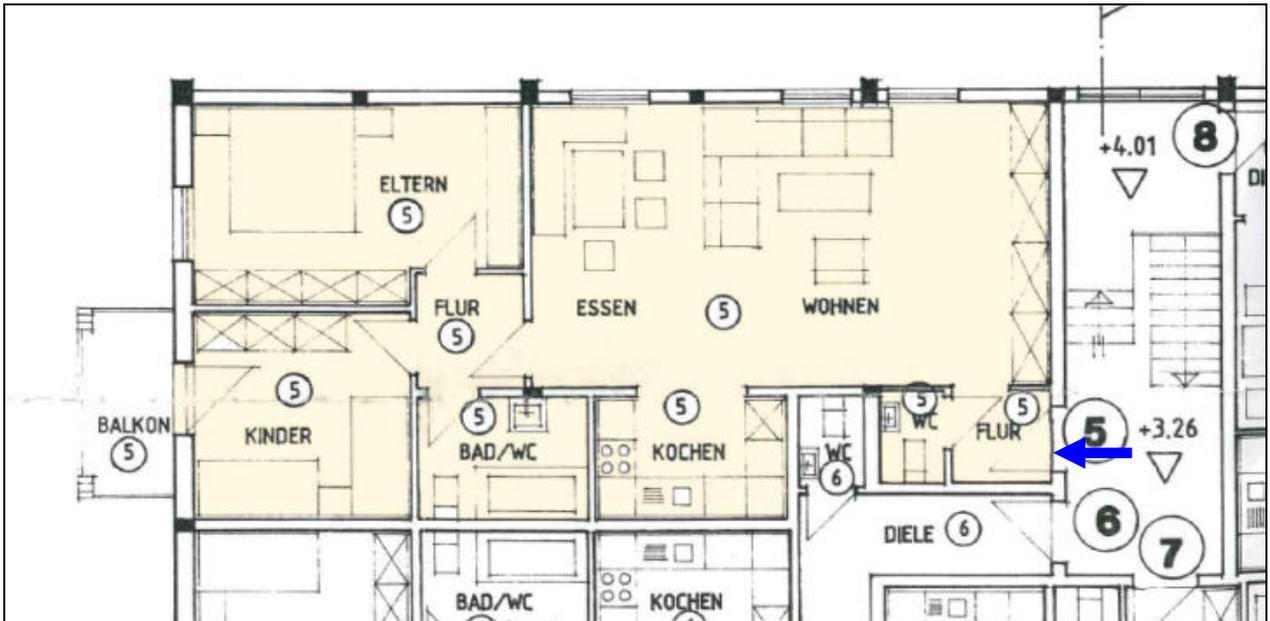
- ETW über eine Ebene (Etagenwohnung)
- Funktionale Raumaufteilung mit üblichen bis großzügigen Raumgrößen
- Eingangsflur/-diele (Flur 1) mit Zugang zum Wohnzimmer (dieses ist Durchgangsraum)
- Gäste-WC (ohne Fenster, vermutlich mit Entlüftung)
- Küche (ohne Fenster, offene Lösung, nur vom Wohnzimmer aus erreichbar)
- Bad mit Wanne/Waschbecken/WC (ohne Fenster, vermutlich mit Entlüftung)
- Flur 2
- Kinderzimmer (mit Balkonzugang) - SW
- Elternschlafzimmer - SW

- Essen/Wohnen (ohne Balkonzugang) - NW

Es sind aufgrund der Ausrichtung leicht eingeschränkte Belichtungsverhältnisse zu vermuten (Wohnen/Essen nur nach Nordwesten ausgerichtet), zudem bedingt durch die Tatsache, dass relativ viele Räume ohne natürliche Belichtung sind (Flure, Gäste-WC, Küche, Bad).

Restliche Informationen siehe Vollgutachten.

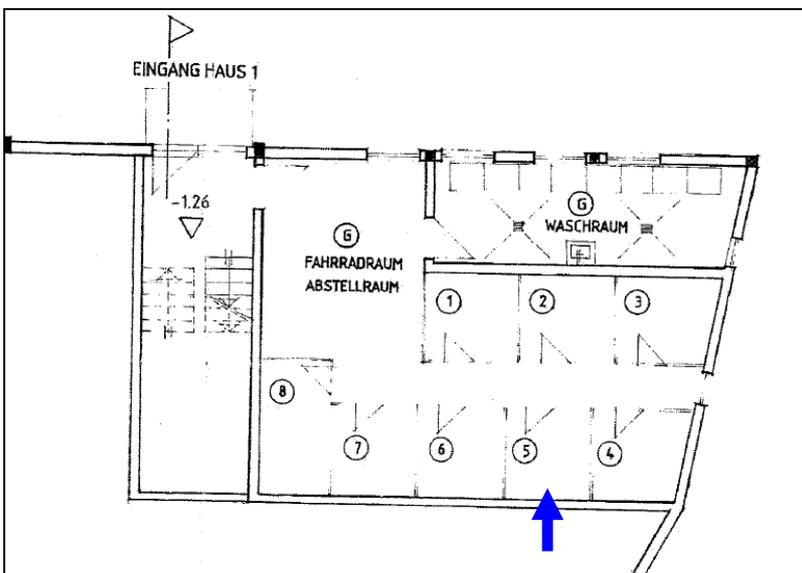
Die Anordnung der Räume kann dem nachfolgenden Grundrissplan sowie **Anlage 4** entnommen werden. Beim nachstehenden Plan handelt es sich um den Plan gemäß Teilungserklärung.



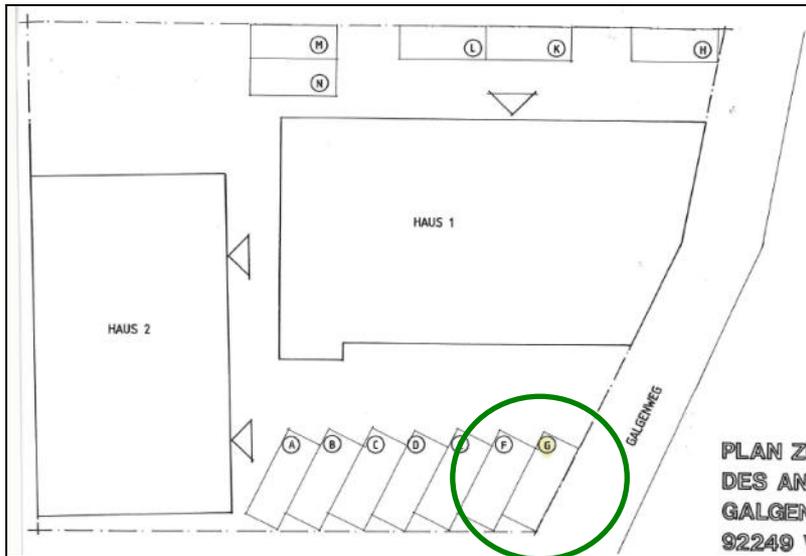
Beurkundeter Plan gemäß Teilungserklärung URNr. 792/1996 II (zum WE-Stichtag rechtlich gültig)

Abmessungen Balkon (überdacht): lt. Plan ca. 2,90 m x 1,40 m = ca. 4 m<sup>2</sup> Grundfläche (nicht Wfl.!).

Abmessungen Kellerraum Nr. 5 (lt. Planunterlagen, da nicht zugänglich): ca. 1,85 m x 2,00 m = ca. 3,70 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche, lichte Raumhöhe ab OK FFB nicht bekannt.



### Stellplatzplan mit zugeordnetem Stellplatz „G“



### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt (Rohbaumaße, daher Abzug von 3 % Putz). Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) wie folgt geschätzt:

Restliche Informationen siehe Vollgutachten.

Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV

78,00 m<sup>2</sup>

### Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

Bei der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird auf die Ermittlung der Bruttogrundfläche und daraus folgend der Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da der Sachwert bei Eigentumswohnungen keine Wertrelevanz hat.

### 5.3. Bauausführung / Baubeschreibung

Umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

#### Wohnungseigentum Nr. 5

Fundamente	Nicht bekannt.
Mauerwerk	KG - DG: Vermutlich Massivmauerwerk, kein Wärmedämmverbundsystem o. ä. vorhanden, lt. Planunterlagen Teil-KG mit 24 cm bzw. 30 cm Wandstärke, ab EG Außenwände mit 30 cm Wandstärke, Innenwände im KG 24 cm stark, ab EG unterschiedliche Wandstärken mit 24 cm, 11,5 cm.
Fassade	Verputzt und gestrichen, Sockel farblich abgesetzt (mit Feuchtigkeitsschäden), Gebäudefassade mit diversen Risse- sowie Rammschäden (durch mechanische Einwirkung, z. B. Kfz).
Decken	KG: Vermutlich Stahlbetondecken. EG - DG: Vermutlich Stahlbetondecken bzw. OG zu Dachboden evtl. Holzbalkendecke o. ä.

Treppenhaus	Teil-KG-EG: Stahlbetontreppen als Linkstreppen mit Zwischenpodesten, gegenläufig, U-Treppe, Treppenbelag (Tritt- und Setzstufen sowie Sockelleisten) mit Agglo Marmor = Kunststein o. ä. belegt, Eisengeländer (gestrichen) mit Eisenhandlauf (gestrichen) und Handlaufkunststoffüberzug, Treppenbereich mit Zwischengeschosstreppen; Wände verputzt und gestrichen, Treppenunterseiten gestrichen; Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke Agglo-Marmor = Kunststein.
Türen	Wohnungseingangstüren Holzfurniertüre mit Spion, Holzfurnierzarge, Innentüren vermutlich baugleich (ohne Spion), evtl. tlw. mit Glasausschnitten; Gebäudezugangstüre Kunststoff- oder Aluminiumprofile mit automatischem Türzieher, Isolierverglasung, Seitenteil baugleich, Briefkastenanlage mit Klingelanlage, Schließanlage.
Fenster	Überwiegend ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden (vermutlich mit Gurtbändern), Fenster im Untergeschoss mit Eisenvergitterung (Altanstrich).
Aufzug	Entfällt.
Dach	Vermutlich zimmermannsmäßiger Massivholzdachstuhl (Satteldach), Trapezblecheindeckung (erneuert), Dachrinnen und Regenfallrohre Titanzinkblech (neuwertig), Trau- und Ortgangkanten eingelecht (Titanzinkblech), keine Schneefanggitter ersichtlich, ursprünglicher Kamin im Zuge der Heizungsverlegung vermutlich stillgelegt (jetzt Edelstahl-Außenkamin – vermutlich doppelwandig - vorhanden); keine Dachgauben; Zugang zum Dachstuhl über Falltüre mit Holzzug- oder -faltleiter über das Treppenhaus.
Fassaden	Verputzt und gestrichen, Sockelbereich farblich abgesetzt, keine Fensterlisenen, Fensterbänke außen Aluprofile, Massivholzvordach mit Ziegeleindeckung wandseitig montiert (jedoch mit Massivholzstützen).
Innenputz	Treppenhauswände verputzt und gestrichen, Decken gestrichen; Teil-Kellergeschoss nicht bekannt, da kein Zutritt.

#### Innenraumausstattung

Nicht bekannt da ETW ohne Innenzutritt. Baujahrestypische Ausstattung der 1980er Jahre wird unterstellt.

Heizungsanlage	Lt. Energieausweis sowie Bescheinigung Kaminkehrer Zentralheizung mit Ölbrenner, Model Buderus GB 125-49 aus 12/2017, Nennleistung 48,7 kW, Brenner Buderus BE 2,3-49 K RLU, lt. Messprotokoll von 05/2021 mängelfreies Testat, ETW vermutlich mit üblichen Heizkörpern mit Thermostatventilen.
Balkon	Fassadenseitig montierter Eisenbalkon (verzinkt), Geländer mit Handlauf Eisen verzinkt, fassadenseitig montiertes Vordach Eisen verzinkt mit (vermutlich) Plexiglas-eindeckung o. ä., augenscheinlich Holzlattenboden.
Außenanlagen	Nordwestseite Zufahrtsbereich mit älterem Betonpflaster im Spezialverband verlegt (Spurrinnen), teilweise (stark schadhafte) Asphaltfläche mit Frostschäden, seitliche Abgrenzung mit Betonleistensteinen, farblich markierte Stellplatzmarkierungen, zum Gebäudeeingangsbereich Ort betonabstützung sowie Ort betonstufen (beidseitig), Südost-/Südseite der Freiflächen überwiegen asphaltierte Zufahrts-/Stellplatzfläche (mit farblich markierten Stellplätzen) mit diversen Frostschäden, Zuwegung um das Wohngebäude überwiegend Asphaltfläche in mäßi-

gen bis schlechten Zustand, Grundstück von Hs.-Nr. 8 zu Hs.-Nr. 6 abgestützt (Beton), Zugangstreppe sowie externer KG-Zugang zu Hs.-Nr. 8, insgesamt mäßiger bis schlechter Gesamtzustand (ungepflegt), Entwässerungsgully, nördlich von Hs.-Nr. 8 kleiner Gartenbereich (Rasenfläche, diverser Baum- und Strauchbestand) angelegt, Abtrennung Gartenbereich mit Maschendrahtzaun an Metallpfosten, Zugangstür Eisengittertür, Grünbereich mit Betonleistensteinen abgegrenzt und befestigt, Grundstückseinfriedung nach Nordwesten mit Heckenbewuchs (vermutlich Nachbargrundstück) sowie Grenzbebauung Nachbargrundstück, nach Südosten Ortbetonmauer sowie Ziegelmauer.

#### **Kurzbeschreibung Gebäude Galgenweg 8 (= ETW-Nr. 9 + 10)**

Massivgebäude, lt. Hausverwaltung Voll-KG, EG, DG nicht ausgebaut (sehr flaches Satteldach), Welleternitendeckung, Dachrinne und Regenfallroh altes Eisenblech (gestrichen), Fassade verputzt und gestrichen (mit Risseschäden), Sockelbereich farblich abgesetzt (Frost-/Feuchtigkeitsschäden), Kunststeinfensterbänke (außen), alte Holzfenster (stark marode), Zugangstür alte Metalltür mit Seitenteil, externe Kellerabgangstreppe mit massiven Feuchtigkeitsschäden an den Wandbereichen.

#### **5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden**

Gemeinschaftseigentum: Zustand teilweise gut bzw. neuwertig (im Bereich der modernisierten bzw. sanierten Gebäudeteile wie z. B. Balkone, Dachhaut, Heizungsaußenrohr mit vermutlich Heizungsanlage), teilweise befriedigend sowie teilweise vernachlässigt; diverse Feuchtigkeitsschäden sowie weitere Schäden am Sockelbereich erkennbar, die befestigten Außenanlagen befinden sich in einem teils sehr schlechten baulichen Zustand (Asphaltdecken mit umfangreichen Rissen und Ausbrüchen), teils in einem mäßigen baulichen Zustand (z. B. Stellplatzbereiche), bzgl. Außenanlagen ist mit hohen Folgekosten zu rechnen (siehe hohe Bildung von Instandhaltungsrücklagen).

Sondereigentum: Nicht bekannt, da kein Zutritt zur Wohnung möglich.

Hinweis: Das Haus Galgenweg Nr. 8 weist augenscheinlich einen sehr starken Instandhaltungsstau auf (lt. Hausverwaltung „Holzwurmbefall“ im Dachstuhl sowie Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss); am externen Kellerabgang wurden starke Feuchtigkeitsschäden sowie ein stark vernachlässigter Zustand vorgefunden, die Dacheindeckung besteht aus Welleternitplatten (vermutlich nicht mehr dicht, augenscheinlich stark verwittert).

Umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

Bausubstanzerstörende oder weitergehende Untersuchungen wurden vom SV nicht durchgeführt.

#### **5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)**

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

Aufgrund der im Sonder- als auch im Gemeinschaftseigentum durchgeführten Maßnahmen und unter Berücksichtigung der Objektdefizite wird die wirtschaftliche RND abschließend wie folgt geschätzt:

Bemessungsjahr (= Jahr des WE-Stichtags)	2022	
Fiktives Baujahr	1987	
Fiktives Alter des Gebäudes	35 Jahre	
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Berechnete wirtschaftliche Restnutzungsdauer	45 Jahre	
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre

## 5.6. Hinweise zur Gebäudeenergiegesetz (GEG) / energetische Beschaffenheitsmerkmale

Umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

Ein Energiepass wurde dem SV vorgelegt.

- Abschlussdatum: 18. August 2018
- Gültigkeit: 10 Jahre
- Ausweistyp: verbrauchsorientiert
- Energieverbrauch: 114,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Primärenergieverbrauch: 125,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Messungszeitraum: 1. Februar 2015 – 31. Januar 2018 (3 Jahre)
- Einstufung in die Energieklasse: D
- Aussagekraft des Ausweises: Gering, da dieser auf das Verbrauchsverhalten abzielt und nicht auf die tatsächlichen energetischen Eigenschaften des Gebäudes.

## 5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

### Positive Objektmerkmale

- Relativ ruhige Wohnlage in Vilseck OT Schlicht.
- Solides Mehrfamilienwohnhaus mit 8 bzw. 2 Parteien (nicht zu große Anlage).
- Außenstellplatz als SNR zugeordnet.
- Wohnung mit Balkon (mit Überdachung).
- Balkon, Dacheindeckung sowie Heizungsanlagen in den letzten Jahren erneuert.
- Eigentümer ETW -Nr. 5 ist anteilig Miteigentümer an Wohnung Nr. 9 und 10 (Eigentümer dieser Wohnungen 9 und 10 ist die Eigentümergemeinschaft).
- Energieausweis (verbrauchsorientiert) vorhanden.

### Negative Objektmerkmale

- Kein Innenzutritt zur ETW (Zustand und Innenausstattung daher nicht bekannt, vermutlich aus ca. 1985).
- Durchgangszimmer vorhanden, Küche ohne eigenem Fenster (nur Kochnische).
- Sanitärräume ohne natürliche Belichtung.
- Teil-Kellergeschoss mit baujahrestypischen Sockelschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit (gemäß Außeneindruck).
- Galgenweg Haus-Nr. 8 (= intern Haus 2) ohne Innenzutritt (lt. Hausverwaltung massive Schäden in diesem Gebäude, u. a. Schädlingsbefall mit „Holzwurm“, Feuchtigkeitsschäden im KG – Abbruch ist lt. Hausverwaltung mittel- bis langfristig in Planung), die möglichen Abbruchkosten betreffen (wenn nicht durch Rücklagen gedeckt) auch die zu bewertende ETW-Nr. 5 (siehe hierzu schriftliche Ausführungen in diesem Gutachten auf Seite 14 ff.).
- Energetisch nicht mehr aktuelle Bausubstanz.
- Teils schlechter Zustand der Außenanlagen/befestigten Freiflächen.
- Teilweise sehr ungepflegtes Anwesen.
- Fenster noch Altbestand.
- Zum WE-Stichtag aufgrund der zu erwartenden zukünftigen Investitionen (siehe vorstehende Ausführungen) ungewöhnlich hohe Rücklagenbildung (diese kommen über den üblich zu bildenden Instandhaltungsrücklagen einer jährlichen Sonderumlage in Teilbeträgen gleich).
- Bei bedarfsorientierten Ausweis wesentlich schlechtere Werte zu erwarten (bei ähnlichen Objekten Erfahrungswerte um Note G-H); vorhandener Energieausweis ohne große Aussagekraft.

## **6. Wertermittlung**

### **6.1. Grundsätze**

Umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

### **6.2. Grundlagen und Begriffe zum Wohnungs-/Teileigentum**

Umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

### **6.3. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens**

Umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

#### **Wohnungseigentum Nr. 5**

Umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

### **6.4. Bodenwertanteil Wohnungseigentum Nr. 5**

Umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwerts hält der Sachverständige zur Ableitung des anteiligen Bodenwerts für die ETW Nr. 5 zum WE-Stichtag 23. März 2022 folgenden Bodenwertanteil für angemessen und vertretbar:

Bodenwertanteil Wohnungseigentum-Nr. 5 inkl. ASP „G“ 9.200 €

### **6.5. Bodenwertanteil des Wohnungseigentum Nr. 5 über die ME-Anteilsmehrung aufgrund Zuordnung über die ME-Anteile der Wohnungen 9+10 zu ETW Nr. 5**

Umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

### **6.6. Vergleichswertverfahren (für Wohnungseigentum Nr. 5)**

Umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

## 6.7. Ertragswert (für Wohnungseigentum Nr. 5)

### Allgemeines

Umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

### Jahresrohertrag

Umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

Aufgrund des vorgefundenen bzw. unterstellten Objektzustands, der vorliegenden Wohnlagequalität und der Objektcharakteristik ist für den WE-Stichtag 23. März 2022 folgender Jahresrohertrag als nachhaltig anzusehen und plausibel darzustellen.

Mieteinheit	Mietfläche [m <sup>2</sup> ] / Anzahl	RoE/m <sup>2</sup>	RoE/Monat	RoE/Jahr
Wfl. ETW 5 (o. Balkon)	77,04	5,50 €	423,72 €	5.084,64 €
Balkon (überdacht)	1,02	5,50 €	5,61 €	67,32 €
Außenstellplatz "G"	1,00	10,00 €	10,00 €	120,00 €
Rohrertrag mtl. geschätzt			439,33 €	
Rohrertrag jhrl. geschätzt				5.272 €

RoE/m<sup>2</sup>: marktüblicher Rohrertrag / m<sup>2</sup>  
 RoE/Monat: marktüblicher Rohrertrag / Monat  
 RoE/Jahr: marktüblicher erzielter Rohrertrag / Jahr  
 Ist RoE/m<sup>2</sup>: tatsächlich erzielter Rohrertrag / m<sup>2</sup>  
 Ist RoE/Monat: tatsächlich erzielter Rohrertrag / Monat  
 Ist RoE/Jahr: tatsächlich erzielter Rohrertrag / Jahr

### Bewirtschaftungskosten

Umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

Zusammenfassend lassen sich die Bewirtschaftungskosten wie folgt darstellen:

Verwaltungskosten	Fläche/Stk	RoE	Kosten	% RoE	Betrag
Wfl.	77,04 m <sup>2</sup>	5.085 €	3,89 €/m <sup>2</sup>	5,90 %	300 €
Wfl. B	1,02 m <sup>2</sup>	67 €	---	---	---
ASP "G"	1,00 Stk.	120 €	40,00 €/Stk.	33,33 %	40 €
Verwaltungskosten					340 €

Betriebskosten	Fläche/Stk	RoE	Kosten	% RoE	Betrag
Wfl.	77,04 m <sup>2</sup>	5.085 €	0,66 €/m <sup>2</sup>	1,00 %	51 €
Wfl. B	1,02 m <sup>2</sup>	67 €	0,98 €/m <sup>2</sup>	1,00 %	1 €
ASP "G"	1,00 Stk.	120 €	1,00 €/Stk.	1,00 %	1 €
Betriebskosten					53 €

Instandhaltungskosten	Fläche/Stk	RoE	Kosten	% RoE	Betrag
Wfl.	77,04 m <sup>2</sup>	5.085 €	24,50 €/m <sup>2</sup>	37,11 %	1.887 €
Wfl. B	1,02 m <sup>2</sup>	67 €	7,00 €/m <sup>2</sup>	10,45 %	7 €
ASP "G"	1,00 Stk.	120 €	45,00 €/Stk.	37,50 %	45 €
Instandhaltungskosten					1.939 €

Mietausfallwagnis	Fläche/Stk	RoE	Kosten	% RoE	Betrag
Wfl.	77,04 m <sup>2</sup>	5.085 €	1,32 €/m <sup>2</sup>	2,00 %	102 €
Wfl. B	1,02 m <sup>2</sup>	67 €	0,98 €/m <sup>2</sup>	2,00 %	1 €
ASP "G"	1,00 Stk.	120 €	2,00 €/Stk.	2,00 %	2 €
Mietausfallwagnis					105 €

Bewirtschaftungskosten gesamt  $\Sigma$  30,09 €/m<sup>2</sup> 46,23 % ROE 2.437 €

### Liegenschaftszinssatz

Umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

Liegenschaftszinssatz geschätzt 3,00 %

### Ertragswertermittlung

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen, insbesondere der gewählten Mietansätze und des geschätzten Liegenschaftszinssatzes von 3,00 % wird der vorläufige Ertragswert der gegenständlichen ETW Nr. 5 wie folgt dargestellt:

Nachhaltiger Jahresrohertrag		5.272 €
Bewirtschaftungskosten		-2.437 €
Jahresreinertrag		2.835 €
Liegenschaftszins	3,00 %	
Bodenwert	9.216 €	
Bodenwertverzinsung		-276 €
Reinertrag der baulichen Anlage		2.559 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	45 Jahre	
Vervielfältiger	24,5187	
Ertragswert der baulichen Anlage		62.743 €
Bodenwert		9.216 €
Vorläufiger Ertragswert vor Marktanpassung		71.959 €
Marktanpassung	0,00 %	0 €
Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung		71.959 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 5 inkl. ASP „G“ gerundet 72.000 €

## 7. Verkehrswert

### ETW-Nr. 5

Umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

### **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)**

Umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten.

Demnach ergibt sich für die zu bewertende Wohneinheit 3-Zimmer-ETW Nr. 5 mit Kellerraum Nr. 5 und ASP Nr. „G“ (SNR) (inkl. des Miteigentumsanteils an den abbruchreifen Wohnungen 9 + 10 im Gebäude Galgenweg 8), Galgenweg 6, 92249 Vilseck ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs (Abt. II ist lastenfrei vorgetragen) folgender geschätzter Verkehrswert:

**Wohnungseigentum Nr. 5 inkl. Keller 5 und ASP „G“** **62.000 €**  
(i. W. Zweiundsechzigtausend Euro)

Zur Information: Dies entspricht ca. 794 €/m<sup>2</sup> Wfl.

**Wohnungseigentum Nr. 5 – Zubehör (z. B. Küche): Nicht bekannt.**

Mangels Zutritt ist nicht bekannt, ob ein Objektzubehör mit wertrelevantem Restwert vorhanden ist.

## **8. Anlagenteil**

ANLAGE 1 / 1 a – Landkarte Deutschland

ANLAGE 2 – Stadtplanausschnitte

ANLAGE 3 – Lageplanausschnitt

ANLAGE 4 – Grundriss ETW-Nr. 5 und weitere Planunterlagen

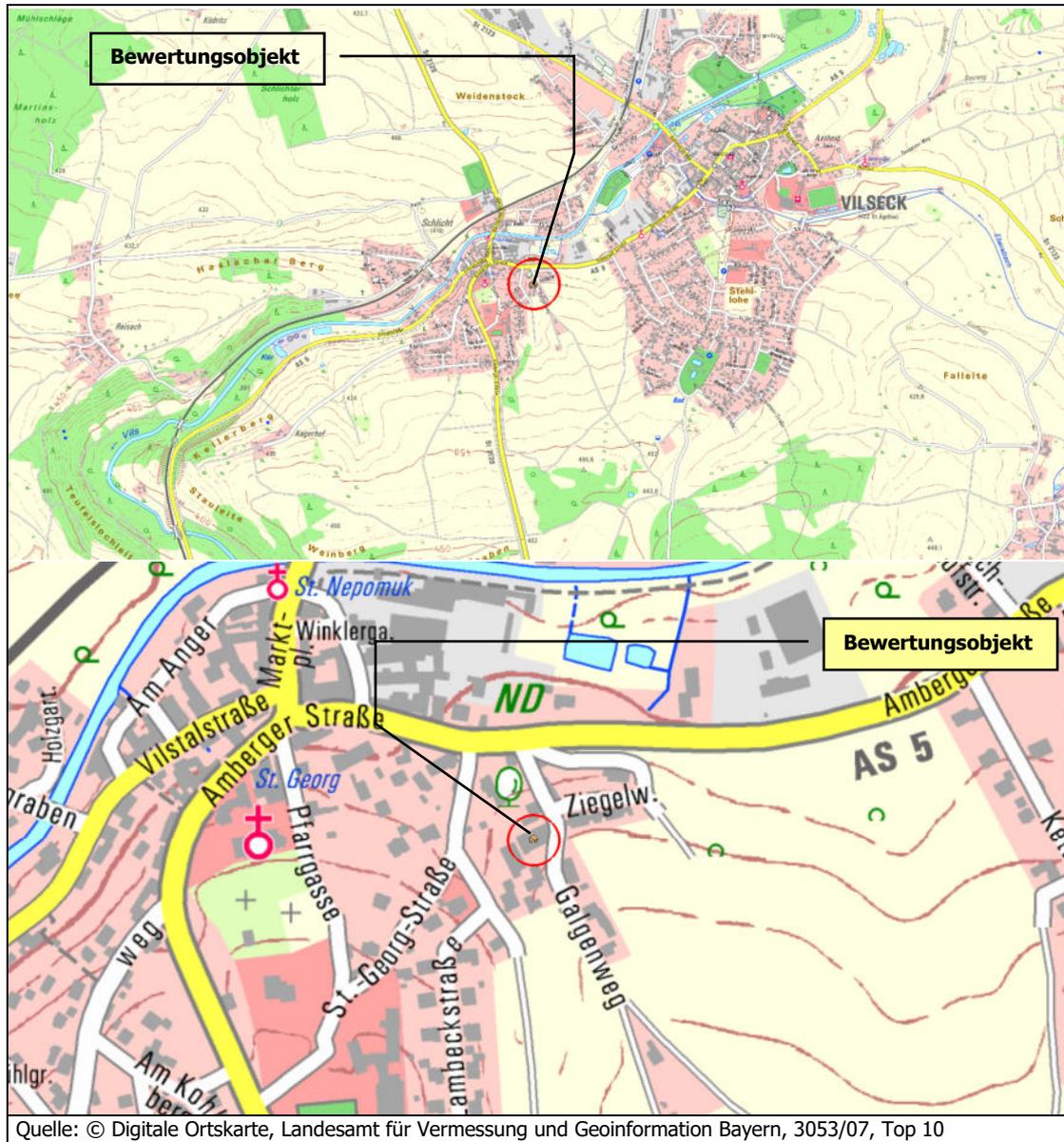
ANLAGE 5 – Objektfotos

ANLAGE 6 – Energieausweis (Auszug)

**ANLAGE 1 - Landkarte Deutschland**



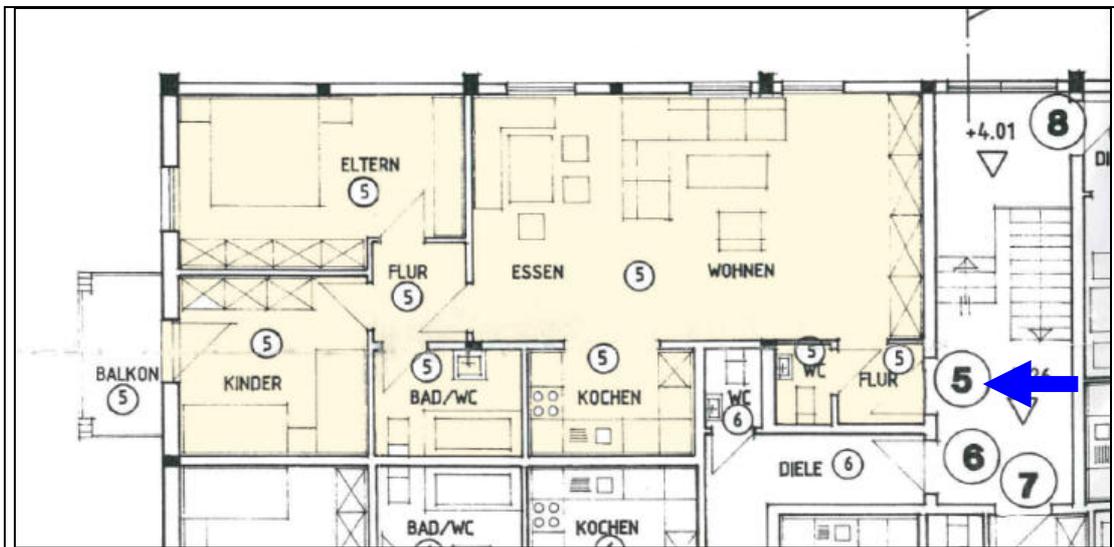
### ANLAGE 2 - Stadtplanausschnitte Vilseck bzw. Schlicht



**ANLAGE 3 - Lageplan des Bewertungsgrundstücks  
(unmaßstäblich)**

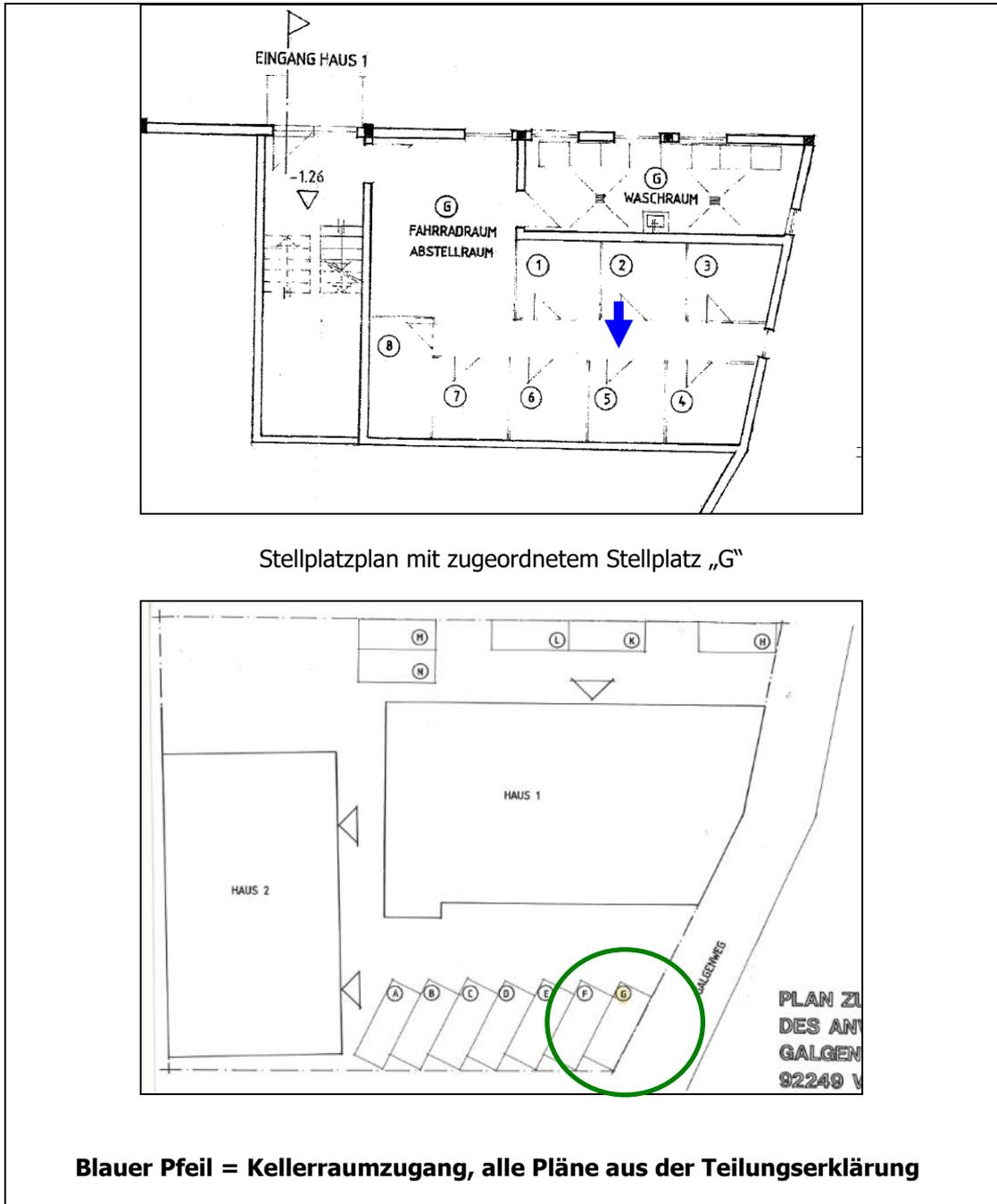


**ANLAGE 4 - Wohnungsgrundriss  
Wohnung Nr. 5 im OG rechts**



**Planunterlage aus der Teilungserklärung**

**ANLAGE 4 - Grundriss Kellergeschoss – Kellerraum Nr. 5 (Teilausschnitt Teil-KG)**



**ANLAGE 5 - Objektfotos**

Bild 1



Außenansicht von Südosten mit befestigten Zufahrtsbereich 2

Bild 2



Außenansicht von Nordosten mit befestigten Zufahrtsbereich 1

Bild 3



Ansicht Gebäude Galgenweg 6 von Nordwesten mit Markierung ETW.-Nr. 5 im Gebäude

Bild 4	
	Ansicht Zufahrt 1 von Südwesten aus gesehen
Bild 5	
	Eingangsbereich Gebäude Galgenweg 6
Bild 6	
	Ansicht Zufahrt 1 von Nordosten aus gesehen

Bild 7	
	Treppenhausansicht
Bild 8	
	Treppenhausansicht, rechts Wohnungszugang ETW-Nr. 5 (kein Innenzutritt)
Bild 9	
	Ansicht Galgenweg 8 von Norden – voraussichtlicher Abbruch (kein Innenzutritt)

Bild 10	
Ansicht Galgenweg 8 von Südosten – voraussichtlicher Abbruch (kein Innenzutritt)	
Bild 11	
Ansicht Stellplatzfläche südöstlich von Haus Galgenweg 6	
Bild 12	
Links Galgenweg 8, im Hintergrund Galgenweg 6, Ansicht von Südwesten	

Bild 13	
Stark maroder externer Kellerabgangsbereich zu Galgenweg 8 (kein Innenzutritt)	
Bild 14	
Detailansicht Gebäudefassade (Südwestgiebelseite) mit Fassadenschäden	
Bild 15	
Sockelschäden am Gebäude Galgenweg 6	

Bild 16	
Sockel- und Fassadenschäden am Gebäude Galgenweg 6	
Bild 17	
Gebäudezugang Galgenweg 8 (kein Innenzutritt)	
Bild 18	
Ansicht der stark beschädigten befestigten Außenanlagen, links Galgenweg 6, rechts im Hintergrund Galgenweg 8, Ansicht von Nordwesten	

## ANLAGE 6 - Energieausweis (Auszug)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **18.08.2028**

Registriernummer<sup>2</sup> **BY-2018-002132974**

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Galgenweg 6, 92249 Vilseck-Schlicht		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1966		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2017		
Anzahl Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	1.009,9 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

alpha-tech  
 Norbert Kummert  
 Oberammersrichter Weg 38  
 92224 Amberg

*alpha-tech*  
 Heizkostenabrechnung-Energieberatung  
 Oberammersrichter Weg 38  
 92224 Amberg

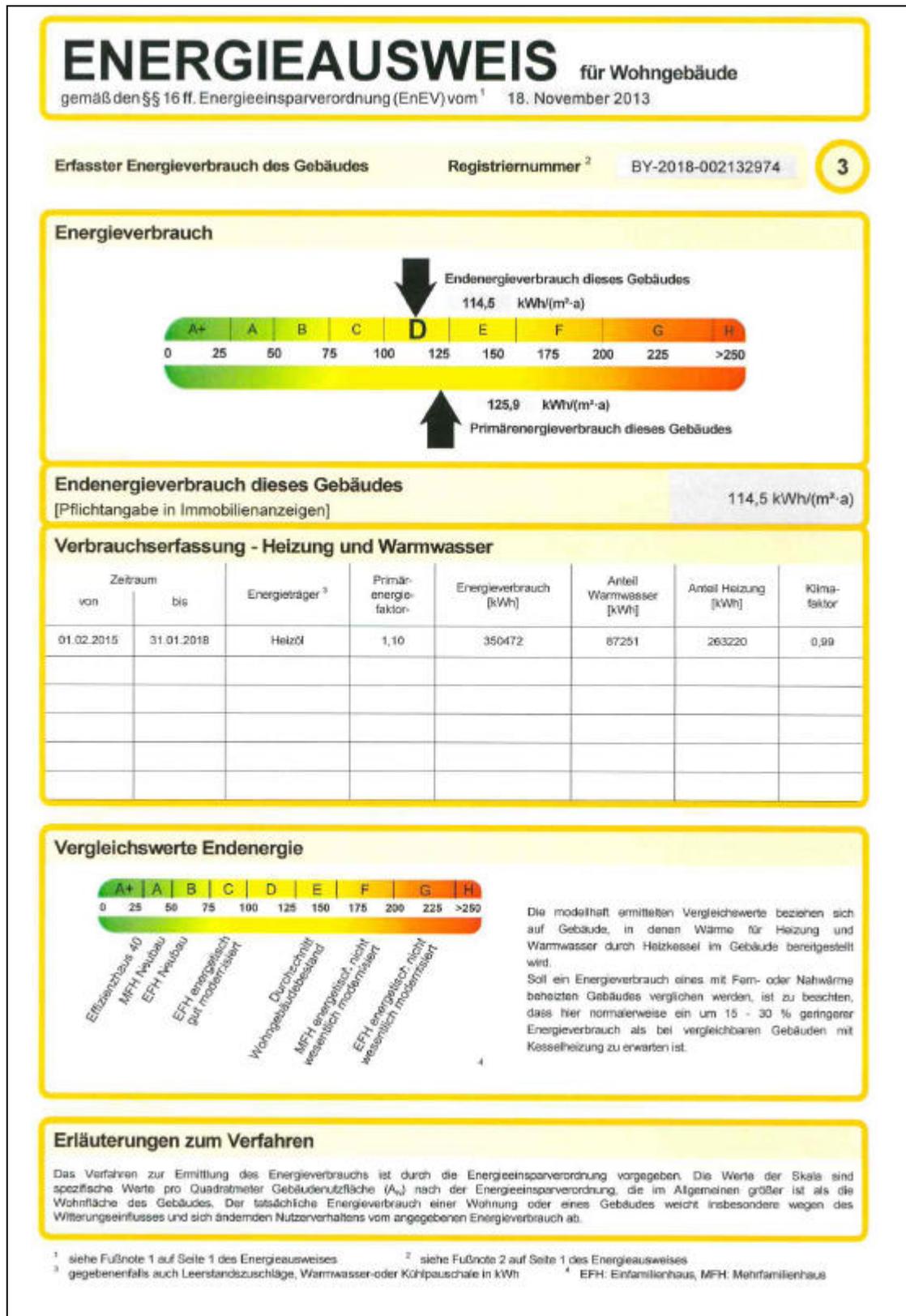
19.06.2018 (05621) 67 31 45 Fax (09621) 67 31 50  
 Ausstellungsdatum Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude  
 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

---

Empfehlungen des Ausstellers
Registriernummer<sup>2</sup> BY-2018-002132974
4

---

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

**Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen**

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: alpha-tech, Norbert Kummert  
Oberammersrichter Weg 38, 92224 Amberg

---

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
Straße: Galgenweg 6  
PLZ / Ort: 92249 Vilseck-Schlicht  
Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude  
Nutzfläche: 1009,94 m<sup>2</sup>  
Anzahl Wohneinheiten: 10

#### Energieverbrauch

Energieträger: Heizöl  
Einheit: Liter  
Energieinhalt: 10,08 kWh / L

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		L	kWh	kWh	%	kWh	%
01.02.2015	31.01.2016	12118	122149	85749	70,2	36401	29,8
01.02.2016	31.01.2017	11612	117049	90011	76,9	27038	23,1
01.02.2017	31.01.2018	11039	111273	87461	78,6	23812	21,4

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 92249  
Ort: Vilseck

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.02.2015 - 31.01.2018  
Kennwert: 114,5 kWh/(m<sup>2</sup> a)